



SPABOGRUPPEN AS  
ÅRS- OG KONSERNREGNSKAP

2025



FRA EIERNE

ÅRSBERETNING

RESULTATREGNSKAP

BALANSE

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

NOTER

REVISORS BERETNING

# Fra eierne

2025 ble et kontrastfylt år for oss i Spabogruppen. Sjelden har vi opplevd mer usikkerhet, globale spenninger og uforutsigbare rammer fra våre egne politikere. Samtidig ble 2025 året der AI virkelig eskalerte, med muligheter vi ikke har sett før, og der oppryddingen vi tok i vår egen selskapsstruktur i 2024 endelig ga resultater.

Kort oppsummert: 2025 ble et godt år for oss i Spabogruppen.

Som eiere styrer vi etter vår trippel bunnlinje: People – Planet – Profit. Vi har et mål om å skape langsiktige verdier for mennesker, både i og utenfor våre selskaper, og for planeten. Men for å kunne gjøre dette er vi helt avhengige av å drive lønnsomt og ha vekst. Det må være på plass for at vi skal kunne investere i innovasjon, utvikling og arbeidsplasser.

De siste årene har det vært utfordrende å være eier. Der vi er avhengig av forutsigbare rammebetingelser, har våre egne politikere valgt å føre en skattepolitikk som favoriserer utenlandske eiere. Formueskatten, i den formen den har nå, bidro også til at vi måtte ta kortsiktige grep for å sikre likviditet. Disse beslutningene var ikke i tråd med våre langsiktige strategier, og direkte ødeleggende for å bygge langsiktig lønnsomhet og trygghet, både for oss, for selskapet og for menneskene vi har ansatt hos oss. Vi har måttet endre prinsippene vi investerer etter, og vi har måttet selge ut deler av eiendomsporteføljen vi i normaltider ville valgt å beholde. Slike valg er krevende, og ikke til beste for selskapet på lang sikt, men nødvendige gitt de rammevilkårene vi opererer i.

Trenden vi så i 2024 forsterket seg i 2025. Eiendomsmarkedet i Oslo har gjennom året vært preget av høy aktivitet i leiemarkedet, med stigende leiepriser, som følge av et kraftig nedslag av sekundærboliger og lite aktivitet på nybygg. I næringsmarkedet har det stabilisert seg, noe som åpner muligheten for videre utvikling.

Amesto har levert gode resultater i 2025, og vi har styrket posisjonen som en ledende aktør innen våre tjenesteområder. Året for vårt totale konsern endte på en omsetning på kr. 1 423,0 mill. gjennom våre 58 operative selskaper. Dette er et resultat av målrettet arbeid, sterk gjennomføringsevne og et tydelig fokus på kvalitet.

Også i 2025 ble vi kåret til et av Norges mest innovative selskap, for femte år på rad. Juryens begrunnelse er at vi innoverer med rot i bærekraft og mangfold. Dette arbeidet er ikke bare strategisk riktig – det er en del av vår identitet.

Takk til våre medarbeidere, trofaste kunder og verdifulle samarbeidspartnere for et kontrastfylt, men godt 2025. Sammen skal vi fortsette å bygge en lønnsom, spennende og ansvarlig business – forankret i familiens verdier og Thors livsmotto:

«Hodet og hjertets balanse gir livet den beste sjanse»  
Thor Spandow

# Årsberetning for 2025

## 1. HISTORIEN VÅR

Spabogruppen er et familieeid selskap, med røtter strekker seg helt tilbake til 1948. Da opprettet Else Widerøe selskapet Contact Service, som formidlet sekretærjobber for utlendinger som kom til Norge etter andre verdenskrig. I 1980 overlot Else selskapet til sønnen, Thor Spandow, som bygget det til å bli Olsten Personal Norden, Nordens nest største vikar- og rekrutteringsbyrå. Da Adecco kjøpte ut familien Spandow plasserte Thor gevinsten i familiens eiendomsselskap, som utviklet seg til dagens Spabo Eiendom. I 2002 kjøpte han et lite regnskapskontor i Bergen, som ble starten på konsernet vi i dag kjenner som Amesto.

I dag er det tredje generasjon, med Arild, Jan og Ariane Spandow som eier og driver konsernet. Endringen ble gjort i 2010, da Spabogruppen gjennomgikk et generasjonsskifte og Thor Spandow overlot styringen til barna. Familien Spandow styrer fortsatt selskapet etter Thors livsmotto, med et oppriktig ønske om å skape verdi, samtidig som man gjør verden litt bedre.

## 2. FINANSIELL UTVIKLING OG DAGENS SITUASJON

### 2.1 SPABOGRUPPEN

Spabogruppen AS er et familieselskap som forvalter verdier for ca. 5 mrd. kroner, dersom eiendomsporteføljen vurderes til markedsverdi. Konsernets aktiviteter omfatter hovedområdene eiendom (Spabo) og systemer og tjenester (Amesto) intraprenører og vekstselskaper (Amesto Beyond) og finansielle investeringer. I 2025 var omsetningen kr. 1 423,0 mill. gjennom totalt 58 operative selskap i 2025) mot kr. 1 433,8 mill. i omsetning året før.

Amesto Group AS er morselskap for Amesto Solutions Invest AS, Amesto AccountHouse Holding AS, og Amesto Beyond AS, og inngår i konsernet Spabogruppen AS. Amestos hovedkontor er i Oslo.

I 2025 omsatte Amesto-selskapene for kr. 1 169 mill. mot kr. 1 197 mill. i 2024, gjennom totalt 19 operative selskaper. Det er ikke utarbeidet konsernregnskap for Amesto Group AS, fordi konsernregnskapet blir utarbeidet for morselskapet Spabogruppen AS.

### 2.2 SPABO

Familien Spandow har drevet med eiendom i mer enn 30 år, gjennom Spabo. Vår ambisjon er å bevare og utvikle våre eiendommer og bidra til å gjøre livet i byen trygt, tilgjengelig og pulserende, i generasjoner. Det skal være enkelt å leve og drive business hos oss.

Spabo AS er eiendomsselskapenes morselskap, som består av 21 operative selskap der Spabo Eiendom AS (bolig) og Spabo Nærings AS (nærings eiendommer) er de toneangivende.

Spabo Eiendom har sin virksomhet i Oslo og Ålesund. Spabos virksomhet omfatter utleie av næringseiendom og butikklokaler. I tillegg har selskapet eiendomsinvesteringer i egen regi i utlandet.

Alle eiendomsselskapene har felles administrasjon. Selskapene eier og drifter ca. 500 utleieforhold. Markedsverdien på eiendomsmassen er anslått til i underkant av 4,2 milliarder korrigert for minoriteter, fordelt med ca. 50 % på bolig og 50 % på næring.

Ved utgangen av året hadde eiendomsvirksomheten 13 ansatte. Den samlede omsetningen var kr. 240 mill. i 2025, mot kr. 234 mill. i omsetning forrige år. I løpet av året ble det investert kr. 80 mill. i nye eiendommer og rehabilitering av bygningsmassen, mot kr. 121 mill. i 2024.

I 2024 ble The Apartments Company AS solgt til Vander AS.

## 2.3 FELLES KONTROLLERT EIENDOMSVIRKSOMHET

Spabo Eiendom AS eier 50,1 % av aksjene i Løkkakvartalet AS, 50% av aksjene i Tollbugata 2 AS i Ålesund via datterselskapet Vakre Bygg AS. Investeringene er tatt inn i konsernregnskapet etter egenkapitalmetoden.

Spabo Næring AS eier 50 % av aksjene i Palombari Srl. i Milano, som driver utleie av selskapets eiendom på Sicilia, 50% av Allemanns AS og Verkseier Furulundsvei 46 Invest AS, 49,9 % av aksjene i Via Vecchia Regina 11 AS som eier tomteområder i Como i Italia der det bygges en utleiebolig. Spabo Næring AS eier også 50 % av Henningsvær Destilleri AS og 25 % av Borgvær Kystkultursenter AS.

Investeringene i disse selskapene er tatt inn i konsernregnskapet etter egenkapitalmetoden.

## 2.4 AMESTO – SIMPLYFING BUSINESS

Amesto forvalter driftskritiske kjernefunksjoner for kunder på tvers av landegrensene, ved å kombinere solid fagkompetanse og teknologi i tette, langsiktige partnerskap. Som et familie-eid selskap med nordiske røtter og global tilstedeværelse, sikrer vi bærekraftig og lønnsom drift over tid. Våre over 1000 ansatte er fordelt på kontorer i Norge, Sverige, Danmark, Finland og England (Payroll UK). USA, Spania og Irland er virksomheter som drives gjennom Amesto Global.

### 2.4.1 AMESTO (CORE)

#### Amesto AccountHouse

Amesto AccountHouse er et av markedets ledende økonomihus, som spesialiserer seg på regnskap, lønn og HR. Vi har nordiske røtter og global tilstedeværelse, som betyr at vi hjelper våre kunder på tvers av landegrensene.

Vi jobber med alt fra mindre bedrifter til børsnoterte selskaper, og har egne fageksperter på ulike bransjer. I tillegg til vårt økonomihus, utvikler vi løsninger for bærekraftsrapportering.

Våre rundt 300 medarbeidere er fordelt på kontorer i Oslo, Drammen, Bergen, Sarpsborg, Tønsberg, Stavanger og Ofoten, i tillegg til kontorer i København, Stockholm, Helsinki og Oxford.

Lønn er et av våre satsningsområder, og vi har i dag rundt 50 lønn- og HR-spesialiser samlet under samme tak i Norge. I tillegg har vi store lønnsteam både i Sverige og Danmark. Amesto AccountHouse er ISO-9001:2008-sertifisert.

Samlet omsetning for de operative enhetene i Amesto AccountHouse i 2025 var ca. 417 mill. mot 379 mill. i 2024.

#### Amesto TechHouse

Vi leverer forretningssystemer innen ERP, CRM og BI til selskaper i Norden. Ambisjonen er å forenkle arbeidsdagen til våre kunder og sikre at de har nok innsikt til å ta gode valg og skape bærekraftig vekst. I tillegg til at vi er en ledende leverandør av Visma og SuperOffice i Norden, har vi en data og analyse-avdeling som hjelper deg med å få kontroll på dine data, og å gjøre data om til handling.

Vårt mål er å tilby løsninger som skaper bærekraftig og lønnsom drift over tid. Derfor hjelper vi deg gjennom hele verdikjeden - fra rådgivning og implementering til drift, rapportering og forvaltning.

I Norge har selskapet kontorer i Oslo, Larvik, Sarpsborg, Trondheim, Bergen og Kristiansand. I Danmark er konsernet representert gjennom Amesto Solutions A/S i København, som er Danmarks største Visma-forhandler. I Sverige har Amesto Solutions AB to kontorer: Stockholm og Göteborg. Amesto Solutions AB er en av Sveriges største Visma-forhandlere.

I 2025 omsatte konsernet for kr. 240 mill. mot kr. 288 mill. i 2024 og antall årsverk var 132 mot 154 i 2024.

## 2.4.2 AMESTO BEYOND

Amesto Beyond samler våre intraprenør-selskap og vekstselskaper. Vi tror at gode ideer vokser raskere når de utvikler seg innenfor en etablert organisasjonsstruktur. Tanken er å støtte innovative gründere med et langsiktig perspektiv. Vi investerer utenfor balansen, ikke gjennom en fondsstruktur. Det er ingen exit-dato, noe som har vist seg å være en vellykket formel for vekst i løpet av de siste tiårene.

ConnectMyApps leverer integrasjoner langt utenfor Norges grenser, gjennom API-integrasjonsplattformen, Canvas. Plattformen kobler applikasjoner sømløst sammen og sikrer at API-er, infrastruktur, administrasjon og informasjonssikkerhet er ivaretatt. Selskapet har vokst fra to gründere i 2014 til 15 medarbeidere i dag. I 2025 omsatte de for kr. 21 mill.

Amesto Global hjelper kundene med strategisk vekst og internasjonal ekspansjon. Våre 30 medarbeidere leverer alt fra regnskap, lønn og rådgivning til støtte ved fusjoner og oppkjøp. Selskapet har kontorer i Spania, USA og Irland. Amesto Global omsatte i 2025 for kr. 44 mill.

Clean Kokos er navnet på våre selvbetjente, heldigitale vaskerier. Her kan man vaske tøy på en effektiv og mer miljøvennlig måte. Siden oppstarten i 2020, har kjeden vokst til 6 vaskerier, 3 i Oslo, ett i Bergen og ett i Tromsø, samt et nyåpnet vaskeri i Stockholm.

### Toptemp

Med over 35 års erfaring i bransjen, har vi hjulpet utallige bedrifter og kandidater med å finne den perfekte matchen. Vi forstår at hver virksomhet er unik, og vi skreddersyr løsninger som passer dine behov, enten du trenger midlertidig bemanning, prosjektbaserte ressurser eller faste ansettelser.

Vi leverer bemanning innen Energy, Network, Office & Finance, Hospitality og logistics. Toptemp er representert i både Norge, Sverige og Danmark. Toptemp er ISO 14001-sertifisert. Tallene for Toptemp-konsernet var kr. 453 mill. mot kr. 446 mill. i 2024. Ved utgangen av 2025 har Toptemp-konsernet 450 ansatte inkludert utleide konsulenter.

### Amesto Aces

Vi har som mål å tette gapet mellom behovet for teknologer og tilgangen til kvalifiserte folk. Det gjør vi ved å utdanne unge voksne til å bli IT-konsulenter. Vår ambisjon er å se forbi forutsetninger og tilby karrieremuligheter, uansett bakgrunn. I samarbeid med Microsoft og Salesforce gir vi unge voksne muligheten til å delta på et opplæringsprogram og bli en sertifisert konsulent. Etter endt sertifisering tilbyr vi dem ansettelse og tilbyr fremtidens teknologer til våre kunder. I dag har selskapet 4 medarbeidere og omsatte i 2025 for kr. 4,5 mill.

### Amesto People & Culture

Selskapet har som ambisjon å gjøre strategisk HR tilgjengelig for alle. Vi leverer alt fra enkel rådgiving til spesialistkompetanse innen konflikthåndtering, lederutvikling, kulturelle prosesser eller HR-utleie for små og store grupper, selskap og organisasjoner. Siden oppstarten i 2020 har selskapet vokst til 8 medarbeidere, i tillegg til et stort nettverk av selv-stendige HR-strateger. Omsetningen i 2025 var kr. 30,6 mill.

Amesto People Technology utvikler, drifter og forvalter software for Toptemp. Selskapet er også ansvarlig for utvikling og støtte til HR-systemet Dottie HR, som Amesto eier sammen med Visma. Amesto People Technology har som mål å fortsette å utvikle nye innovasjoner, produkter og tjenester gjennom våre 5 ansatte. I 2025 omsatte selskapet for kr. 20 mill.

Amesto Fortytwo, som spesialiserte seg på identitetshåndtering og sikkerhet i skyen ble solgt i 2025.

### 3. STRATEGISKE OG FINANSIELLE INVESTERINGER

Amesto Group har enkelte mindre aksjeposter i selskaper innenfor bank, forsikring, IT og automatisering. Den største enkeltinvesteringen er eierandelen på 13,4% i Aprila Bank ASA.

### 4. YTRE MILJØ OG SAMFUNNSANSVAR – VI ER VERDISKAPERE

For oss er lønnsomhet og bærekraft to sider av samme sak. Derfor ønsker vi å bidra til å løse noen av de virkelig store samfunnsutfordringene, som klima og miljø og utenforskap. Samtidig må vi levere solide økonomiske resultater for å sikre at vi har et langsiktig og godt fundament. Dette var bakteppet da vi innførte Trippel bunnlinje som vår nye forretningsstrategi i 2020. På denne måten integrerer vi arbeidet med ESG (Environmental, Social and Governance) i alle deler av driften. Den triple bunnlinjen er dypt forankret hos våre eiere, ledere og ansatte og er en del av vårt DNA.

I 2025 leverte vi den andre frivillige bærekraftsrapporten for Spabogruppen, basert på rapporteringskravene i VSME (grunnmodulen), med enkelte tillegg fra den omfattende modulen og ESRS. Gjennom fjorårets prosess lærte vi hvor mye de ulike verdikjedene til Spabo og Amesto er og hvor ulik påvirkning det har på vesentlige bærekraftsområder. Det førte til at det ble etablert to separate prosesser for disse konsernselskapene. Virksomhetens ulike karakter, medfører tydelige forskjeller når det gjelder relevante interessenter og vesentlige ESG-faktorer. Forretningsenheten Amesto Footprint har ansvar for å drive bærekraftsagendaen i konsernet. De leder prosessen for å sikre operasjonalisering av strategien og har ansvar for å koordinere og samordne rapporteringen for alle konsernselskapene i én samlet bærekraftsrapport for Spabogruppen. Dette omfatter etterlevelse av åpenhetsloven, klimaregnskap og bærekraftsrapportering.

Oppdaterte rapporter for 2025 vil bli publisert på våre nettsider innen utgangen av juni.

#### 4.1 HVA BETYR DEN TRIPLE BUNNLINJEN FOR OSS I PRAKSIS

Vi er opptatt av å drive våre virksomheter lønnsomt og ansvarlig.

Spabo

Det skal være godt å leve i byen og i våre eiendommer - nå og for fremtidige generasjoner.

- Vi har energimerket 95 % av alle våre nærings- og boligbygg og jobber oss gjennom anbefalingene for å redusere eiendommenes energiforbruk.
- Opprinnelsesgaranti: Vi kjøper kun fornybar energi fra norske vannkraftverk.
- Vi har implementert digitalisering av utleieprosessene på både næring og bolig.
- Vi har satt i gang egne prosjekter hos Clean Kokos, Løkka Lykke og innen energieffektivisering og avfalls- og kildesorteringsprosjekter.
- Selskapene i konsernet benytter i liten grad produkter eller materiell som påvirker det ytre miljøet.

Amesto

Vi ønsker å bidra til å løse noen av de store samfunnsutfordringene vi har i dag, innen inkludering, sykefravær, klima, miljø og sikkerhet.

- Amesto Footprint ble startet for å hjelpe SMB med å komme i gang og integrere bærekraftig drift som en del av sin virksomhetsstrategi. Løsningen er en enkel tech-løsning for bærekraftsrapportering, bygget på tung fagkompetanse og solid metodikk. Med vår hjelp kan kundene enkelt levere på kravene fra myndighetene på åpenhetsloven, i tillegg

til klimaregnskap og bærekrafts rapportering. Dette er en fullverdig løsning for selskaper i alle segmenter, alt fra enkel «self service», til mer komplekse strategiske prosesser.

- I 2020 startet vi Amesto Aces for å bekjempe utenforskap og samtidig gjøre noe med mangelen på IT-kompetanse. Målet er å få unge voksne, som står utenfor arbeidsmarkedet inn igjen. Ved å trene opp og leverer IT-konsulenter innenfor både Salesforce og Microsoft, er ambisjonen også å sikre tilgang av IT-ressurser i markedet, som er spådd å bli en kritisk mangel i årene som kommer.
- Amesto People & Culture rekrutterer medarbeidere som er spesialisert på å forebygge sykefravær. De prioriterer kundeprosjekter som bidrar til å redusere sykefravær, og driver opplysningsarbeid via podkasten «Sykefraværspodden». Målet er å bidra til et er ansvarlig arbeidsliv i Norge.
- God fysisk og psykisk helse er et av samfunnets viktigste utfordringer. Derfor tilrettelegger vi for medarbeidertrening gjennom egne innsatsprosjekter gjennom året.
- Ansvarlige partnere: Amesto har satt krav til våre strategiske leverandører for å sikre at de tilfredsstiller våre triple bunnlinje-standarder.
- Amesto er miljøfyrtårn-sertifisert

## 5. KÅRET TIL ETT AV NORGES MEST INNOVATIVE SELSKAPER

Innovasjon er en viktig driver i våre selskaper. Det betyr derfor mye at Amesto har blitt kåret til et av Norges mest innovative selskap av InnoMag, fem år på rad. Vi investerer kraftig i teknologi og kompetanse i alle våre datterselskaper, med en tydelig ambisjon om å ha bærekraft som en naturlig del av våre innovasjonsprosjekter. Amesto har en aktiv intraprenørstrategi som driver innovasjon og åpner nye forretningsområder. Våre ansatte oppfordres til å utvikle nye selskap og satsningsområder som springer ut fra eksisterende drift, eller teknologi. I dag stammer om lag 1/3 av vår omsetning i Norge fra intraprenørprosjekter.

## 6. FORTSATT DRIFT

I årsregnskapet er forutsetningen for fortsatt drift lagt til grunn da det ikke er forhold som tilsier noe annet. Til grunn for antakelsen ligger budsjetter for 2025 og selskapets og konsernets langsiktige planer for årene fremover.

## 7. ARBEIDSMILJØ OG INTERNE FORHOLD – LIFE IS NOW. WORK SOMEWHERE AWESOME

Spabogruppen AS har 6 ansatte hvorav 2 er kvinner, mens konsernet har over ca. 900 ansatte ved utgangen av i 2025. Arbeidsmiljøet innen de enkelte divisjonene varierer, men er i det store og hele, etter styrets oppfatning, godt. Vi måler medarbeidertilfredshet gjennom eNPS rapportering i alle våre selskap og jobber kontinuerlig og målrettet med å forbedre denne.

Det har ikke vært skader eller ulykker i 2025. Det har vært begrenset med sykefravær i selskapet. Selskapene i konsernet har hatt et økende sykefravær på om lag 7% i 2025.

## 8. LIKESTILLING – MANGFOLD I SPABOGRUPPEN

Vårt mål i Spabogruppen er at vi ikke skal skille mellom verken kjønn, etnisitet, kultur eller bakgrunn. Dette innebærer også at det ikke skal være lønnsdifferensiering mellom kjønn. Av konsernets 43 operative enheter ledes 7 av kvinner, i tillegg til at vi har flere kvinnelige ledere i andre posisjoner. Over 50 % av de ansatte er kvinner og vi har som mål å øke kvinnelige representanter i våre styrever.

I Amesto-konsernet ønsker vi å bidra til økt bevissthet rundt verdien av å jobbe med mangfold. De ulike konsernene vil jobbe aktivt for å oppnå kontinuerlige forbedringer gjennom ulike prosjekter og tiltak fremover. Vår ambisjon rekker lenger enn å bare tallfeste andel kvinner i konsernet. Vi skal jobbe med å sikre at alle får like muligheter til å bli hørt.

## 9. HVORDAN ETTERLEVER VI ÅPENHETSLOVEN

Åpenhetsloven skal fremme virksomheters respekt for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i produksjon av varer og levering av tjenester. Den skal også sikre allmennhetens tilgang til informasjon.

Vår visjon: Life is now, work somewhere awesome setter høye krav til arbeidsmiljø og utviklingsmuligheter hos oss. Det samme gjelder for våre leverandører og samarbeidspartnere. Det er en forutsetning at disse er tilsvarende opptatt av å ivareta menneskerettigheter og anstendig arbeidsforhold i sine verdikjeder.

Vi følger kravene i Åpenhetsloven i alle konsernets selskaper, og vil fortsette dette arbeidet fremover. Dette gjør vi i samarbeid med Amesto Footprint, som har utarbeidet aktsomhets-vurderingen vår, som ligger på nettsiden.

## 10. DISKRIMINERING

Selskapet arbeider aktivt for å forhindre diskriminering som følge av nedsatt funksjonsevne, etnisitet, nasjonal opprinnelse, hudfarge, seksuell orientering, religion eller livssyn. Aktivitetene omfatter blant annet rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår, forfremmelse, utviklingsmuligheter og beskyttelse mot trakassering.

## 11. REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Styret mener resultatregnskap og balanse med noter gir tilstrekkelig informasjon om driften og selskapets og konsernets økonomiske stilling ved utgangen av regnskapsåret.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som er av betydning for bedømmelse av selskapets fremlagte årsregnskap.

Spabogruppen AS utfører tjenester for selskapene i underkonsernene.

Driftsresultatet fra tjenestevirksomheten i Spabogruppen AS var minus kr. 3,5 mill. i 2025 mot et driftsresultat på minus kr. 2,3 mill. i 2024. Selskapet har satt ut kapitalforvaltning av kr. 74 mill. til ekstern forvalter. Resultatet av denne forvaltningen var et overskudd på kr. 5,7 mill. i 2025 mot et overskudd på kr. 7,3 mill. i 2024.

Selskapets resultat før skatt blir i stor grad påvirket av størrelsen på utbytter fra datterselskapene. I 2025 var selskapets årsresultat på kr. 33,5 mill., mot et årsresultat i 2024 på kr. 38,5 mill.

Konsernet oppnådde en omsetning på kr. 1 423,0 mill. i 2025 mot kr. 1 433,8 mill. året før. Resultat før skatt i konsernet ble et overskudd på kr. 157,7 mill. målt mot et overskudd på kr. 46,5 mill. forrige år. Resultatet i 2025 inkluderer netto salgsgevinster i forbindelse med salg av aksjer på kr. 87,3 mill.

Årsresultatet i konsernet ble et overskudd på kr. 150,7 mill. mot et overskudd på kr. 34,6 mill. i 2024.

Av og nedskrivninger er på kr. 56,3 mill. i 2025 mot kr. 42,7 mill. i 2024 og konsernets EBITDA ble kr. 223,8 mill. i 2025 mot kr. 182,9 mill. i 2024.

Det er kjøpt og utviklet eiendom for kr. 80 mill. i 2025 mot kr. 121 mill. året før (hvorav ca. kr. 19 mill. er kostnadsført vedlikehold i 2025 mot ca. kr. 27 mill. i 2024).

Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner i konsernet er redusert med kr. 80,4 mill. til kr. 1 910 mill. i 2025 og kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner utgjør kr. 43,2 mill. og har gått opp med kr. 4,7 mill. sammenlignet mot fjoråret.

Bokført konsernsoliditet er ca. 7,4 % ved utgangen av 2025. Eksterne verdivurderinger av eiendomsporteføljen i konsernet underbygger at det ligger merverdier på i størrelsesorden kr. 2 mrd. i konsernet, som gir konsernet en verdijustert konsernsoliditet på om lag 50 %.

Konsernets samlede bankbeholdning økte med ca. kr 32 mill. til ca. kr 183 mill. ved utgangen av 2025 og utgjør ca. 13% av omsetningen.

Hovedprinsippet i konsernet er at investeringer til forskning og utvikling kostnadsføres løpende.

Ledelsen i selskapet anser at årsregnskapet gir et riktig bilde av virksomheten

## 12. FREMTIDIG UTVIKLING

Det er i 2026 gjennomført et salg av alle aksjene i datterselskapet Amesto Solutions Invest AS. Dette konsernet representerte i 2025 en omsetning på MNOK 240. Som følge av dette er det forventet en nedgang i konsernets omsetning i 2026. Vi ser fortsatt en god etterspørsel etter konsernets tjenester og produkter og i de øvrige selskapene i konsernet er det forventet en organisk vekst i 2026. Salget av Amesto Solutions konsernet vil medføre en vesentlig gevinst i 2026 og det er antatt at resultat før skatt vil øke sammenlignet med 2025.

## 13. FINANSIELL RISIKO

Selskapet og konsernet er eksponert for finansiell risiko på ulike områder. Målsettingen er å dempe den finansielle risikoen.

Innenfor eiendomssektoren innbefatter konsernets nåværende strategi bruk av finansielle instrumenter, og det er inngått avtale om rentebytter (SWAP-avtaler) med ulike utløp knyttet til den eksterne finansieringen av selskapet / konsernet. Ved utgangen av 2025 utgjorde konsernets eksterne finansiering av eiendomsvirksomheten kr. 1 888 mill. og andelen som er rentesikret utgjorde ca. 40 %. Det er kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner i konsernet på kr. 43,2 mill., hvorav eiendomssektoren utgjør kr. 42,8 mill., ved utgangen av 2025.

Amesto-konsernet har i all hovedsak rentebærende gjeld med flytende rentesats og er derfor eksponert for endringer i kortsiktige renter. Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner i Amesto-konsernet var på kr. 21,6 mill. ved utgangen av 2025, mens øvrig langsiktig gjeld var kr. 5 mill. Det er kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner i konsernet på kr. 0,4 mill. ved utgangen av 2025. Amesto-konsernet har i løpet av 2025 redusert sin langsiktige gjeld og gjeld til kredittinstitusjoner med kr. 102,6 mill. og har vesentlig redusert sin risiko knyttet til endringer i rentenivået.

Konsernet har rutiner for å kredittvurdere nye kunder når vi inngår nye avtaleforhold og salgskontrakter. En vesentlig post i balansen er kundefordringer. Alle våre selskaper har innført rutiner for løpende oppfølging av selskapets kundefordringer.

## 14. STYRE- OG LEDELSESANSVAR

Selskapets har tegnet forsikring i Gjensidige om styre- og ledelsesansvar. Denne forsikringen gjelder for samtlige datterselskaper i konsernet, og gjelder for nåværende, tidligere og fremtidige styremedlemmer, daglig leder og medlem av konsernledelsen. Styre- og ledelsesansvarsforsikring dekker krav mot styre og ledelse som følge av erstatningsbetingende handlinger og/eller unnlatelser ved utøvelsen av styre- og ledelsesverv for selskapet.

## 15. FORSLAG TIL DISPONERING AV OVERSKUDET

Styret foreslår at årets overskudd i morselskapet på kr. 33 539 539,- disponeres på følgende måte:

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| Avsatt til utbytte             | kr. 0,-          |
| Mottatt konsernbidrag          | kr. 2 505 366,-  |
| Avgitt konsernbidrag           | kr. 2 505 366,-  |
| Overført til annen egenkapital | kr. 33 539 539,- |

Oslo, 23. juni 2026



---

Ariane Spadow  
Styrets leder



---

Jan Spadow  
Styremedlem / Daglig leder



---

Sigurd Haavik  
Styremedlem



---

Bjørn Tovsen  
Styremedlem



---

Arild Spadow  
Styremedlem



Penneo Dokumentnøkkel: H9UJ6-9DIM6-DA648-MYMAW-E3ZZX-36DR

# Spabogruppen AS

## Resultatregnskap

| Mor        |            |                                               | Konsern |               |               |
|------------|------------|-----------------------------------------------|---------|---------------|---------------|
| 2025       | 2024       | Beløp i NOK                                   | Note    | 2025          | 2024          |
|            |            | <b>DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>     |         |               |               |
|            |            | <b>Driftsinntekter</b>                        |         |               |               |
| 0          | 0          | Salgsinntekt                                  | 1       | 1 355 188 752 | 1 387 302 042 |
| 20 612 496 | 20 028 991 | Salgsinntekt fra foretak i samme konsern      |         | 0             | 0             |
| 0          | 0          | Andre driftsinntekter                         |         | 36 852 619    | 20 435 166    |
| 0          | 0          | Vinning ved avgang anleggsmidler              |         | 30 968 529    | 26 100 499    |
| 20 612 496 | 20 028 991 | Sum driftsinntekter                           | 2       | 1 423 009 900 | 1 433 837 707 |
|            |            | <b>Driftskostnader</b>                        |         |               |               |
| 0          | 0          | Varekostnad                                   | 3       | 133 986 332   | 134 077 922   |
| 12 937 563 | 13 666 057 | Lønnskostnad                                  | 4       | 880 944 816   | 921 940 546   |
| 43 775     | 43 775     | Avskr. på varige driftsm. og immat. eiend.    | 5 / 6   | 37 212 166    | 42 339 103    |
| 0          | 0          | Nedskr. av varige driftsm. og immat. eiend.   | 5 / 6   | 19 105 598    | 339 350       |
| 11 092 742 | 8 660 319  | Andre driftskostnader                         | 4       | 184 263 303   | 194 889 717   |
| 24 074 080 | 22 370 151 | Sum driftskostnader                           |         | 1 255 512 215 | 1 293 586 638 |
|            |            |                                               |         |               |               |
| -3 461 584 | -2 341 160 | Driftsresultat                                | 2       | 167 497 685   | 140 251 069   |
|            |            | <b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>     |         |               |               |
|            |            | <b>Finansinntekter</b>                        |         |               |               |
| 29 809 067 | 35 285 402 | Resultat fra investering i datterselskap      | 7       | 0             | 0             |
| 0          | 0          | Resultat fra investering i tilknyttet selskap | 7       | 478 095       | -1 256 680    |
| 2 996 736  | 3 575 000  | Renteinntekt fra foretak i samme konsern      | 8       | 0             | 0             |
| 8 511 083  | 4 237 691  | Annen renteinntekt                            |         | 17 347 358    | 16 955 081    |
| 171 890    | 23 104     | Annen finansinntekt                           |         | 92 947 681    | 19 053 876    |
|            |            | <b>Finanskostnader</b>                        |         |               |               |
| 0          | -424 856   | Verdiendring markedsbaserte finansielle oml.m |         | 0             | -424 856      |
| -201 200   | 0          | Nedskrivning finansielle anleggsmidler        |         | -201 200      | 0             |
| -969 072   | -874 957   | Annen rentekostnad                            |         | -109 401 802  | -117 558 968  |
| -2 601 000 | -6 769     | Annen finanskostnad                           |         | -10 967 240   | -10 483 909   |
| 37 717 504 | 41 814 615 | Netto finansposter                            |         | -9 797 108    | -93 715 456   |
|            |            |                                               |         |               |               |
| 34 255 920 | 39 473 456 | Resultat før skattekostnad                    |         | 157 700 577   | 46 535 613    |
| 716 381    | 1 016 419  | Skattekostnad                                 | 9       | 7 020 203     | 11 976 087    |
| 33 539 539 | 38 457 036 | Årsresultat                                   | 2       | 150 680 374   | 34 559 526    |
|            |            |                                               |         |               |               |
|            |            | Minoritetsandel                               |         | 14 409 094    | 6 234 009     |
|            |            | Majoritetsandel                               |         | 136 271 280   | 28 325 518    |
|            |            | <b>Anvendelse av årsresultat:</b>             |         |               |               |
| 33 539 539 | 38 457 036 | Avsatt til/(Overført fra) annen egenkapital   |         |               |               |
| 33 539 539 | 38 457 036 | Sum disponeringer                             |         |               |               |

# Spabogruppen AS

## Balanse

| Mor                              |             |                                                         |       | Konsern       |               |
|----------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------|-------|---------------|---------------|
| 31.12.2025                       | 31.12.2024  | Beløp i NOK                                             | Note  | 31.12.2025    | 31.12.2024    |
| <b>EIENDELER</b>                 |             |                                                         |       |               |               |
| <b>Anleggsmidler</b>             |             |                                                         |       |               |               |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>    |             |                                                         |       |               |               |
| 46 268                           | 42 771      | Utsatt skattefordel                                     | 9     | 0             | 0             |
| 0                                | 0           | Goodwill                                                | 5     | 14 923 395    | 26 930 829    |
| 0                                | 0           | Andre immaterielle rettigheter                          | 5 / 6 | 22 429 130    | 24 358 559    |
| 46 268                           | 42 771      | <b>Sum immaterielle eiendeler</b>                       |       | 37 352 525    | 51 289 388    |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |             |                                                         |       |               |               |
| 0                                | 0           | Tomter, bygninger og annen fast eiendom                 | 6     | 2 093 544 332 | 2 151 567 794 |
| 121 455                          | 165 229     | Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.    | 6     | 24 813 929    | 24 741 482    |
| 121 455                          | 165 229     | <b>Sum varige driftsmidler</b>                          |       | 2 118 358 262 | 2 176 309 277 |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |             |                                                         |       |               |               |
| 151 583 286                      | 151 436 358 | Investeringer i datterselskaper                         | 7     | 0             | 0             |
| 0                                | 0           | Investeringer i tilknyttet selskap                      | 7     | 48 085 333    | 39 097 639    |
| 50 000 000                       | 55 000 000  | Lån til foretak i samme konsern                         | 16    | 0             | 0             |
| 0                                | 0           | Lån til felleskontrollert virksomhet/tilknyttet selskap | 7     | 33 213 711    | 37 517 331    |
| 73 999 704                       | 64 607 353  | Investeringer i aksjer og andeler                       | 10    | 165 933 100   | 153 174 659   |
| 0                                | 2 701 200   | Obligasjoner og andre fordringer                        | 15    | 15 024 081    | 7 050 899     |
| 275 582 990                      | 273 744 911 | <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>                    |       | 262 256 225   | 236 840 528   |
| 275 750 713                      | 273 952 911 | <b>Sum anleggsmidler</b>                                |       | 2 417 967 011 | 2 464 439 193 |
| <b>Omløpsmidler</b>              |             |                                                         |       |               |               |
| <b>Fordringer</b>                |             |                                                         |       |               |               |
| 85 933                           | 0           | Kundefordringer                                         | 1     | 137 439 274   | 106 246 535   |
| 17 691 804                       | 18 729 939  | Fordringer samme konsern                                | 16    | 0             | 0             |
| 0                                | 0           | Opptjent ikke fakturert inntekt                         |       | 30 590 669    | 39 476 519    |
| 283 376                          | 720 838     | Andre kortsiktige fordringer                            | 1     | 52 827 656    | 37 052 040    |
| 18 061 114                       | 19 450 778  | <b>Sum fordringer</b>                                   |       | 220 857 599   | 182 775 094   |
| <b>Investeringer</b>             |             |                                                         |       |               |               |
| 0                                | 1 600 988   | Markedsbaserte aksjer                                   | 10    | 0             | 1 600 988     |
| 0                                | 1 600 988   | <b>Sum investeringer</b>                                |       | 0             | 1 600 988     |
| 33 045 084                       | 48 203 289  | Bankinnskudd, kontanter etc.                            | 13    | 183 215 593   | 150 800 742   |
| 51 106 197                       | 69 255 054  | <b>Sum omløpsmidler</b>                                 |       | 404 073 192   | 335 176 824   |
| 326 856 910                      | 343 207 965 | <b>SUM EIENDELER</b>                                    |       | 2 822 040 203 | 2 799 616 016 |

# Spabogruppen AS

## Balanse

| Mor                                |             |                                    |         | Konsern       |               |
|------------------------------------|-------------|------------------------------------|---------|---------------|---------------|
| 31.12.2025                         | 31.12.2024  | Beløp i NOK                        | Note    | 31.12.2025    | 31.12.2024    |
| <b>EGENKAPITAL</b>                 |             |                                    |         |               |               |
| <b>Innskutt egenkapital</b>        |             |                                    |         |               |               |
| 109 755                            | 109 755     | Aksjekapital                       | 11 / 12 | 109 755       | 109 755       |
| 0                                  | 183 630 897 | Overkurs                           | 11      | 0             | 183 630 897   |
| 3 270 636                          | 3 270 636   | Annen innskutt egenkapital         | 11      | 3 270 636     | 3 270 636     |
| 3 380 391                          | 187 011 288 | Sum innskutt egenkapital           |         | 3 380 391     | 187 011 288   |
| <b>Opptjent egenkapital</b>        |             |                                    |         |               |               |
| 57 621 711                         | 59 066 792  | Annen egenkapital                  | 11      | 167 130 006   | 89 381 716    |
| 57 621 711                         | 59 066 792  | Sum opptjent egenkapital           |         | 167 130 006   | 89 381 716    |
| 0                                  | 0           | Minoritetsinteresser               | 11      | 38 813 516    | -11 819 664   |
| 61 002 102                         | 246 078 080 | Sum egenkapital                    |         | 209 323 913   | 264 573 340   |
| <b>GJELD</b>                       |             |                                    |         |               |               |
| <b>Avsetning for forpliktelser</b> |             |                                    |         |               |               |
| 0                                  | 0           | Utsatt skatt                       | 9       | 162 386 932   | 158 336 155   |
| 0                                  | 0           | Andre avsetninger og forpliktelser |         | 563 582       | 5 188 714     |
| 0                                  | 0           | Sum avsetning for forpliktelser    |         | 162 950 514   | 163 524 869   |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>      |             |                                    |         |               |               |
| 0                                  | 0           | Gjeld til kredittinstitusjoner     | 14      | 1 910 105 000 | 1 990 515 000 |
| 184 254 687                        | 0           | Øvrig langsiktig gjeld             | 15      | 189 229 321   | 14 152 363    |
| 184 254 687                        | 0           | Sum langsiktig gjeld               |         | 2 099 334 321 | 2 004 667 363 |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>            |             |                                    |         |               |               |
| 0                                  | 0           | Gjeld til kredittinstitusjoner     | 14      | 43 169 924    | 38 449 604    |
| 1 090 130                          | 223 512     | Leverandørgjeld                    | 1       | 38 907 851    | 42 311 247    |
| 0                                  | 0           | Betalbar skatt                     | 9       | 6 045 351     | 6 225 082     |
| 1 073 969                          | 1 187 735   | Skyldig offentlige avgifter        |         | 86 327 024    | 92 253 385    |
| 0                                  | 0           | Avsatt utbytte                     | 11      | 8 141 325     | 7 572 410     |
| 3 508 990                          | 4 968 680   | Gjeld til konsernselskaper         | 16      | 0             | 0             |
| 75 927 032                         | 90 749 958  | Annen kortsiktig gjeld             | 1       | 167 839 980   | 180 038 717   |
| 81 600 121                         | 97 129 885  | Sum kortsiktig gjeld               |         | 350 431 454   | 366 850 444   |
| 265 854 808                        | 97 129 885  | Sum gjeld                          |         | 2 612 716 289 | 2 535 042 676 |
| 326 856 910                        | 343 207 965 | SUM EGENKAPITAL OG GJELD           |         | 2 822 040 203 | 2 799 616 016 |

Oslo, 23. juni 2026

Ariane Spandow  
Styrets leder

Jan Spandow  
Styremedlem / Daglig leder

Sigurd Haavik  
Styremedlem

Bjørn Tovsen  
Styremedlem

Arild Spandow  
Styremedlem

# Spabogruppen AS

## Kontantstrømoppstilling

| Mor                                               |                    |                                                              | Konsern             |                    |
|---------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|
| 2025                                              | 2024               | Beløp i NOK                                                  | 2025                | 2024               |
| <b>Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b> |                    |                                                              |                     |                    |
| 34 255 920                                        | 39 473 456         | Resultat før skattekostnad                                   | 157 700 577         | 46 535 613         |
| 0                                                 | 0                  | Periodens betalte skatt                                      | -6 225 082          | -3 681 282         |
| -2 276 588                                        | -9 863 194         | Tap / Vinst ved salg av anleggsmidler                        | -134 270 689        | -26 100 500        |
| 43 775                                            | 43 775             | Ordinære avskrivninger                                       | 37 212 166          | 42 339 103         |
| 201 200                                           | 0                  | Nedskrivning av anleggsmidler                                | 19 306 798          | 339 350            |
| -85 933                                           | 0                  | Endring i kundefordringer                                    | -21 873 061         | 17 661 696         |
| 866 618                                           | 15 751             | Endring i leverandørgjeld                                    | -3 481 133          | -5 021 621         |
| -25 000 000                                       | 0                  | Resultat v/bruk av egenkapital- og bruttometode              | -478 095            | 1 256 680          |
| 0                                                 | 0                  | Effekt av valutakursendringer                                | -382 616            | -2 007 044         |
| -3 943 403                                        | -7 169 537         | Poster klassifisert som investerings eller finansaktiviteter | 1 620 000           | -5 557 057         |
| 1 421 468                                         | 149 936            | Endring i andre tidsavgrensningsposter                       | 3 840 008           | 15 057 091         |
| <b>5 483 057</b>                                  | <b>22 650 187</b>  | <b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>      | <b>52 968 873</b>   | <b>80 822 029</b>  |
| <b>Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>   |                    |                                                              |                     |                    |
| 2 539 084                                         | 0                  | Innbetaling ved salg av varige driftsmidler                  | 107 268 965         | 45 767 545         |
| 0                                                 | 0                  | Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler                   | -71 801 888         | -109 470 726       |
| 0                                                 | 0                  | Innbetaling ved salg av aksjer / andeler i andre foretak     | 109 173 042         | 52 500             |
| -9 367 376                                        | 0                  | Utbetaling ved kjøp av aksjer / andeler i andre foretak      | -34 211 365         | -12 048 043        |
| 0                                                 | 0                  | Innbetaling ved salg av andre investeringer                  | -120 000            | 0                  |
| <b>-6 828 292</b>                                 | <b>0</b>           | <b>Netto kontantstrøm investeringsaktiviteter</b>            | <b>110 308 754</b>  | <b>-75 698 725</b> |
| <b>Kontantstrøm fra finansaktiviteter</b>         |                    |                                                              |                     |                    |
| -169 978                                          | -5 608 802         | Netto endring lån og mellomværende konsern                   | 0                   | 0                  |
| 55 000 000                                        | 0                  | Innbetaling ved opptak av ny langsiktig gjeld                | 57 200 000          | 50 813 720         |
| 0                                                 | 0                  | Innbetaling ved tilbakebetaling av utlån                     | 1 200 000           | 2 000 000          |
| 0                                                 | 0                  | Utbetaling ved utlån av langsiktige lån                      | -10 676 452         | -19 623 189        |
| -50 000 000                                       | -22 010 005        | Utbetaling ved nedbetaling av langsiktig gjeld               | -189 420 245        | -29 800 000        |
| -42 524 609                                       | 0                  | Utbetaling ved nedbetaling av kortsiktig gjeld               | 0                   | 0                  |
| 0                                                 | 0                  | Netto endring i kassakreditt                                 | 4 720 320           | 1 495 426          |
| 0                                                 | 0                  | Kontanteffekt av fusjon/oppkjøp                              | 1 021 668           | -2 725 341         |
| 0                                                 | 0                  | Inn / utbetaling av egenkapital                              | 13 216 266          | 0                  |
| 0                                                 | -29 800 000        | Utbetaling av utbytte                                        | -8 114 205          | -36 109 995        |
| 23 881 617                                        | 1 256 484          | Inn / utbetaling av konsernbidrag                            | -10 128             | 0                  |
| <b>-13 812 970</b>                                | <b>-56 162 323</b> | <b>Netto kontantstrøm fra finansinvesteringer</b>            | <b>-130 862 776</b> | <b>-33 949 379</b> |
| <b>-15 158 205</b>                                | <b>-33 512 136</b> | <b>Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter</b>      | <b>32 414 851</b>   | <b>-28 826 075</b> |
| 48 203 289                                        | 81 715 425         | Kontanter og kontantekvivalenter 01.01                       | 150 800 742         | 179 626 819        |
| <b>33 045 084</b>                                 | <b>48 203 289</b>  | <b>Kontanter og kontantekvivalenter 31.12</b>                | <b>183 215 593</b>  | <b>150 800 742</b> |

## **NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER - GRUNNLEGGENDE PRINSIPPER - VURDERING OG KLASSIFISERING**

Års- og konsernregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med aksjelov, regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge gjeldende pr. 31. desember 2025. Notene er følgelig en integrert del av årsregnskapet.

Års- og konsernregnskapet er basert på de grunnleggende prinsipper om historisk kost, sammenlignbarhet, fortsatt drift, kongruens og forsiktighet. Transaksjoner regnskapsføres til verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet. Inntekter resultatføres når de er opptjent og kostnader sammenstilles med opptjente inntekter.

Regnskapsprinsippene utdypes nedenfor. Når faktiske tall ikke er tilgjengelige på tidspunkt for regnskapsavleggelsen, tilsier god regnskapsskikk at ledelsen beregner et best mulig estimat for bruk i resultatregnskap og balanse. Det kan fremkomme avvik mellom estimerte og faktiske tall.

### **KONSOLIDERINGSPRINSIPPER**

#### **Konsoliderte selskap**

Konsernregnskapet omfatter de selskap hvor morselskapet og datterselskap direkte eller indirekte har bestemmende innflytelse, se note 7 for hvilke selskaper som inngår i konsernet pr. 31.12.2025. Konsernregnskapet viser selskapenes økonomiske stilling, resultat av årets virksomhet og kontantstrømmer som en samlet økonomisk enhet. Bestemmende innflytelse anses, i utgangspunktet, å foreligge når en direkte eller indirekte eier mer enn 50 % av den stemmeberettigede kapital. Selskap som eies midlertidig konsolideres ikke. Det er anvendt enhetlige regnskapsprinsipper for alle selskap som inngår i konsernet. Nyervervede datterselskap medtas fra det tidspunkt bestemmende innflytelse oppnås, og avhendede datterselskap medtas frem til avhendelsestidspunktet.

Ved trinnvise kjøp av eierandeler legges verdien av eiendeler og gjeld ved tidspunktet for etablering av konsernforholdet til grunn. Senere kjøp av eierandeler i eksisterende datterselskap, vil ikke påvirke vurderingen av eiendeler og gjeld, med unntak av merverdi i form av goodwill som analyseres ved hvert kjøp.

#### **Eliminering av interne transaksjoner**

Alle vesentlige transaksjoner og mellomværende mellom selskaper i konsernet er eliminert.

#### **Eliminering av eierandeler i datterselskap**

Eierandeler i datterselskaper er eliminert i konsernregnskapet etter oppkjøpsmetoden. Forskjellen mellom kostpris for eierandelene og bokført verdi av netto eiendeler på oppkjøpstidspunktet analyseres og henføres til de enkelte balanseposter i henhold til reell verdi. Eventuell ytterligere merpris som skyldes forventninger om fremtidig inntjening, aktiveres som goodwill og avskrives i resultatregnskapet i takt med de underliggende forhold og forventet økonomisk levetid.

#### **Omregning av utenlandske datterselskap**

Ved omregning av utenlandske selskapers årsregnskaper fra utenlandsk valuta til norske kroner, er balanseposter omregnet til dagskurs ved årsslutt og resultatposter omregnet til gjennomsnittskurs for regnskapsåret. Den differansen som oppstår ved at selskapets inngående egenkapital og årets resultat er omregnet til annen kurs enn utgående egenkapital, føres normalt som korreksjon til konsernets egenkapital.

#### **Minoritetsinteresse**

Minoritetsinteressenes andel av resultat etter skatt, og egenkapital, er vist som egne poster i resultatregnskapet og balansen.

#### **Behandling av tilknyttede selskap**

Med tilknyttede selskap menes selskap der konsernet har en eierandel på 20-50 %, hvor investeringen er av langvarig og strategisk karakter og hvor konsernet kan utøve en vesentlig innflytelse. Tilknyttede selskap innarbeides etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet, mens de er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Konsernets andel av resultatet i et tilknyttet selskap er basert på resultat etter skatt i det tilknyttede selskapet med fradrag for eventuelle

# Spabogruppen AS

## NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025 MOR OG KONSERN

avskrivninger på merverdier som skyldes at kostpris på eierandelene var høyere enn den ervervede andel av bokført egenkapital. I resultatregnskapet er andel av resultatet i tilknyttet selskap vist under finansposter. I balansen vises eierandeler i tilknyttede selskaper under anleggsmidler.

### Generelle prinsipper

Eiendeler/gjeld som knytter seg til varekretsløpet og poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld. Vurdering av omløpsmidler/kortsiktig gjeld skjer til laveste/høyeste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Virkelig verdi er definert som antatt fremtidig salgspris redusert med forventede salgskostnader. Andre eiendeler er klassifisert som anleggsmidler. Vurdering av anleggsmidler skjer til anskaffelseskost. Anleggsmidler som forringes avskrives. Dersom det finner sted en verdiendring som ikke er forbigående, foretas en nedskrivning av anleggsmidlet. Tilsvarende prinsipper legges normalt til grunn for gjeldsposter.

### REGNSKAPSPRINSIPPER FOR VESENTLIGE REGNSKAPSPOSTER

#### Inntektsføringstidspunkt

Inntekt resultatføres når den er opptjent. Inntektsføring skjer følgelig normalt på leveringstidspunktet ved salg av varer og tjenester. For anleggskontrakter anvendes løpende inntektsføring. For identifiserte tapsprosjekter, foretas det avsetning for hele det forventede tapet. Driftsinntektene er fratrasket merverdiavgift, rabatter, bonuser og fakturerte fraktkostnader.

#### Kostnadsføringstidspunkt i sammenstilling

Utgifter sammenstilles med og kostnadsføres samtidig med de inntekter utgiftene kan henføres til. Utgifter som ikke kan henføres direkte til inntekter, kostnadsføres når de påløper. Ved omstrukturering og nedleggelse av virksomhet kostnadsføres samtlige utgifter knyttet til dette på beslutningstidspunktet.

#### Andre driftsinntekter (-kostnader)

Vesentlige inntekter og kostnader som ikke har sammenheng med den ordinære virksomheten, klassifiseres som andre driftsinntekter og -kostnader. Poster som er uvanlige, uregelmessige og vesentlige klassifiseres som ekstraordinære.

### IMMATERIELLE EIENDELER OG VARIGE DRIFTSMIDLER

#### Immaterielle eiendeler

Immaterielle eiendeler som forventes å gi fremtidige inntekter, som goodwill i datterselskaper og patenter, aktiveres. Avskrivninger beregnes lineært over eiendelenes økonomiske levetid. Utgifter forbundet med forskning og utvikling kostnadsføres løpende.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler føres i balansen til anskaffelseskost, fratrasket akkumulerte av- og nedskrivninger. Dersom den virkelige verdien av et driftsmiddel er lavere enn bokført verdi, og dette skyldes årsaker som ikke antas å være forbigående, skrives driftsmidlet ned til virkelig verdi. Utgifter forbundet med periodisk vedlikehold og reparasjoner på produksjonsutstyr, periodiseres. Utgifter forbundet med normalt vedlikehold og reparasjoner blir løpende kostnadsført. Utgifter ved større utskiftninger og fornyelser som øker driftsmidlenes levetid vesentlig, aktiveres. Driftsmidler som erstattes, kostnadsføres. Et driftsmiddel anses som varig dersom det har en økonomisk levetid på over 3 år, samt en kostpris på over kroner 15.000.

#### Avskrivninger

Ordinære avskrivninger er beregnet lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid med utgangspunkt i historisk kostpris. Tilsvarende prinsipper legges til grunn for immaterielle eiendeler. Avskrivningene er klassifisert som ordinære driftskostnader. Balanseført leasing avskrives i henhold til plan, og forpliktelsen reduseres med betalt leie etter fradrag for beregnet rentekostnad

# Spabogruppen AS

## NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025 MOR OG KONSERN

### FINANSIELLE EIENDELER

#### Behandling av datterselskap og tilknyttede selskap

Med datterselskap menes selskap der selskapet normalt har en eierandel på over 50 %, hvor investeringen er av langvarig og strategisk karakter og hvor selskapet har bestemmende innflytelse. Datterselskap vurderes etter kost metoden.

Med tilknyttede selskap menes selskap der konsernet har en eierandel på 20-50 %, hvor investeringen er av langvarig og strategisk karakter og hvor konsernet kan utøve en betydelig innflytelse. Tilknyttede selskap vurderes etter kostmetoden.

#### Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende med fradrag for forventede tap.

#### Utsatt skatt og skattekostnad

Utsatt skatt beregnes på bakgrunn av midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier ved utgangen av regnskapsåret. Ved beregningen benyttes nominell skattesats. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller vurderes mot hverandre innenfor samme tidsintervall. Visse poster vurderes likevel særskilt, herunder merverdier ved oppkjøp og pensjonsforpliktelser. Utsatt skattefordel oppstår dersom en har skattereduserende midlertidige forskjeller som gir opphav til skattemessige fradrag i fremtiden. Årets skattekostnad består av endringer i utsatt skatt og utsatt skattefordel, sammen med betalbar skatt for inntektsåret korrigert for feil i tidligere års beregninger.

#### Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metoden. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer som umiddelbart og med uvesentlig kursrisiko kan konverteres til kjente kontantbeløp og med forfallsdato kortere enn tre måneder fra anskaffelsesdato.

# Spabogruppen AS

## NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025 MOR OG KONSERN

### NOTE 2 – SEGMENTINFORMASJON

#### KONSERN

#### Virksomhetsområder

| Tall i hele 1000  | TOPTemp<br>Bemannings-<br>tjenester | Amesto<br>Beyond *) | Amesto<br>AccountHouse<br>Regnskaps-<br>tjenester | Amesto<br>Sololutions<br>Invest IT-<br>tjenester | Amesto<br>Group<br>Konsern | Spabo<br>Eiendoms-<br>forvaltning | Spabogruppen<br>Konsern<br>2025 |
|-------------------|-------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| Omsetning         | 452 691                             | 38 342              | 417 077                                           | 240 085                                          | 1 169 325                  | 240 301                           | 1 423 010                       |
| Driftsresultat    | 3 355                               | 4 136               | 21 556                                            | 15 465                                           | 42 276                     | 112 670                           | 167 498                         |
| Årsresultat       | -5 829                              | 1 847               | 18 294                                            | 13 114                                           | 112 955                    | 28 382                            | 150 680                         |
| Ebitda            | 18 288                              | 4 303               | 29 671                                            | 19 322                                           | 69 474                     | 142 587                           | 223 815                         |
| Sum eiendeler     | 91 735                              | 22 728              | 166 400                                           | 64 932                                           | 443 849                    | 2 440 509                         | 2 822 040                       |
| Sum egenkapital   | -28 016                             | 4 902               | 36 043                                            | -8 578                                           | 101 547                    | 224 676                           | 209 324                         |
| - herav minoritet | 332                                 | 774                 | 14 671                                            | -695                                             | 12 991                     | 27 881                            | 42 531                          |
| Egenkapitalandel  | -30,54%                             | 21,57%              | 21,66%                                            | -13,21%                                          | 12,79%                     | 12,41%                            | 20,32%                          |
| Antall årsverk    | 437                                 | 13                  | 290                                               | 132                                              | 872                        | 12                                | 890                             |

\*) Amesto Beyond inkluderer selskapene ConnectMyApps AS, Amesto Aces AS, Amesto People Culture AS og Amesto People Technology AS.

### NOTE 3 – VARER

|                         | Mor        |            |          | Konsern    |            |          |
|-------------------------|------------|------------|----------|------------|------------|----------|
|                         | 31.12.2025 | 31.12.2024 | Endring  | 31.12.2025 | 31.12.2024 | Endring  |
| Råvarer                 | 0          | 0          | 0        | 0          | 0          | 0        |
| Varer under tilvirkning | 0          | 0          | 0        | 0          | 0          | 0        |
| Ferdigvarer             | 0          | 0          | 0        | 0          | 0          | 0        |
| <b>Varer</b>            | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b> |

## NOTE 4 – ANSATTE, GODTGJØRELSE, LÅN TIL ANSATTE M.V.

### MOR

#### Lønnskostnader:

Lønnskostnader består av følgende poster:

|                           | 2025              | 2024              |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Lønn                      | 10 827 210        | 11 041 499        |
| Folketrygdavgift          | 1 790 571         | 2 082 477         |
| Pensjonskostnad           | 1 785 790         | 1 671 520         |
| Andre lønnskostnader      | -1 466 008        | -1 129 439        |
| <b>Sum lønnskostnader</b> | <b>12 937 563</b> | <b>13 666 057</b> |

Gjennomsnittlig antall ansatte 7 7

|                            | 2025    | 2024    |
|----------------------------|---------|---------|
| Revisjonshonorar           | 269 221 | 127 747 |
| Rådgivning / annen bistand | 218 117 | 41 529  |

Utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til selskapets daglig leder for 2025 utgjør kr. 1 003 693,-. I tillegg har daglig leder en OTP hvor arbeidsgiver sparer 7,0 % av lønn opp til 7,1 G og 18,1 % av lønn mellom 7,1 G og 12 G. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon og foretaket har innført pensjonsordning som oppfyller kravene etter denne loven for sine ansatte. Kostnadsført styrehonorar for 2025 utgjør kr 200 000,-. Det finnes ingen forpliktelser ovenfor selskapets konsernsjef eller styrets leder om særskilt vederlag ved opphør eller endringer av ansettelsesforholdet/vervet. Det er ikke lån til selskapets aksjonærer pr 31.12.2025. Det finnes ingen øvrige lån eller sikkerhetsstillelser til noen som er tilknyttet selskapet.

### KONSERN

#### Lønnskostnader:

Lønnskostnader består av følgende poster:

|                           | 2025               | 2024               |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
| Lønn                      | 699 045 360        | 741 682 717        |
| Folketrygdavgift          | 103 407 975        | 118 279 080        |
| Pensjonskostnad           | 33 536 677         | 33 781 047         |
| Andre lønnskostnader      | 44 954 804         | 28 197 702         |
| <b>Sum lønnskostnader</b> | <b>880 944 816</b> | <b>921 940 546</b> |

Antall årsverk 891 1 103

#### Godtgjørelser (i kroner)

|                    | Daglig leder | Styret  |
|--------------------|--------------|---------|
| Lønn               | 933 186      | 200 000 |
| Annen godtgjørelse | 70 507       | 0       |

|                            | 2025      | 2024      |
|----------------------------|-----------|-----------|
| Revisjonshonorar           | 2 664 424 | 2 692 566 |
| Rådgivning / annen bistand | 399 764   | 602 224   |

Kostnadsført styrehonorar for 2025 utgjør kr. 700 000,-. Det finnes ingen forpliktelser ovenfor selskapets konsernsjef eller styrets leder om særskilt vederlag ved opphør eller endringer av ansettelsesforholdet/vervet.

Selskapene i konsernet som er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon har innført pensjonsordning som oppfyller kravene etter denne loven for sine ansatte.

**Spabogruppen AS**  
NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025 MOR OG KONSERN

## NOTE 5 – GOODWILL

### KONSERN

Konsernets goodwill er relatert til følgende virksomheter:

|                            | 2025              | 2024              |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Amesto AccountHouse        | 13 944 720        | 7 235 405         |
| Fortytwo Technologies AS   | 0                 | 3 271 794         |
| Amesto Solutions Invest    | 0                 | 411 718           |
| TOPTIME Group AS           | 0                 | 15 087 694        |
| Amesto People & Culture AS | 1 166 832         | 1 166 832         |
| Amesto Group               | -188 157          | -242 614          |
| <b>Sum</b>                 | <b>14 923 395</b> | <b>26 930 829</b> |

Ervervet goodwill der enheten er integrert i andre selskaper avskrives med 20 %, ervervet goodwill der enheten lever videre avskrives med 10 %.

### KONSERN

|                                                    | Goodwill           | FoU               | Andre immat. rettigheter<br>Feste- og leiekontrakter |
|----------------------------------------------------|--------------------|-------------------|------------------------------------------------------|
| Kostpris 01.01.                                    | 408 559 424        | 15 158 650        | 60 996 313                                           |
| + tilgang i året                                   | 8 076 673          | 0                 | 4 801 813                                            |
| - avgang i året                                    | -6 118 721         | 0                 | 0                                                    |
| +/- omregningsdifferanser                          | 1 496 323          | 0                 | 1 794                                                |
| <b>Kostpris 31.12.</b>                             | <b>412 013 699</b> | <b>15 158 650</b> | <b>65 799 920</b>                                    |
|                                                    |                    |                   | 0                                                    |
| Akk. ordinære avskrivninger 01.01.                 | -358 305 548       | -15 158 650       | -32 878 571                                          |
| Akk. ordinære nedskrivninger 01.01.                | -23 323 048        | 0                 | -3 759 182                                           |
| + årets ordinære avskrivninger                     | -10 094 332        | 0                 | -6 733 037                                           |
| - årets nedskrivning                               | -7 550 598         | 0                 | 0                                                    |
| - akk. ordinære nedskrivninger solgte driftsmidler | -3 562 551         | 0                 | 0                                                    |
| +/- omregningsdifferanse                           | -1 379 329         | 0                 | 0                                                    |
| Akk. ordinære avskrivninger                        | -366 216 658       | -15 158 650       | -39 611 608                                          |
| Akk. ordinære nedskrivninger                       | -30 873 646        | 0                 | -3 759 182                                           |
| <b>Regnskapsmessig bokført verdi 31.12.</b>        | <b>14 923 395</b>  | <b>0</b>          | <b>22 429 130</b>                                    |
| % ordinære avskrivninger                           | 5 % - 20 %         | 20 %              | 0 % - 20 %                                           |

NOTE 6 – VARIGE DRIFTSMIDLER

MOR

|                                              | Inventar       | Bygninger | Ikke avskr.bare bygninger | Periodisert Vedlikehold Bygninger | Sum            | Andre immat. Rettigheter |
|----------------------------------------------|----------------|-----------|---------------------------|-----------------------------------|----------------|--------------------------|
| Kostpris 01.01.                              | 217 799        | 0         | 0                         | 0                                 | 217 799        | 950 000                  |
| + tilgang i året                             | 0              | 0         | 0                         | 0                                 | 0              | 0                        |
| - avgang i året                              | 0              | 0         | 0                         | 0                                 | 0              | 0                        |
| <b>Kostpris 31.12.</b>                       | <b>217 799</b> | <b>0</b>  | <b>0</b>                  | <b>0</b>                          | <b>217 799</b> | <b>950 000</b>           |
|                                              |                |           |                           |                                   |                | 0                        |
| Akk. ord. avskr. / nedskrivninger 01.01.     | -52 570        | 0         | 0                         | 0                                 | -52 570        | -950 000                 |
| + årets ordinære avskrivninger               | -43 775        | 0         | 0                         | 0                                 | -43 775        | 0                        |
| + årets ordinære nedskrivninger              | 0              | 0         | 0                         | 0                                 | 0              | 0                        |
| + / - omregningsdiff.                        | 0              | 0         | 0                         | 0                                 | 0              | 0                        |
| - akk. Ord. Avskr. Solgte driftsmidler       | 0              | 0         | 0                         | 0                                 | 0              | 0                        |
| Akk. ordinære avskrivninger / nedskrivninger | -96 345        | 0         | 0                         | 0                                 | -96 345        | -950 000                 |
| <b>Regnskapsmessig bokført verdi 31.12.</b>  | <b>121 454</b> | <b>0</b>  | <b>0</b>                  | <b>0</b>                          | <b>121 454</b> | <b>0</b>                 |
|                                              |                |           |                           |                                   |                |                          |
| % ordinære                                   | 15%            | 1%        | 0%                        | 0%                                |                | 0-20%                    |

KONSERN

|                                             | Anlegg under utførelse | Periodisert Vedlikehold Bygninger | Kontor-maskiner/ inventar | Ikke avskr.bart inventar | Bygninger            | Ikke avskr.bart bygninger | Tomter            | Biler            | Sum                  |
|---------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------|---------------------------|-------------------|------------------|----------------------|
| Kostpris 01.01.                             | 11 498 557             | 97 252 550                        | 83 431 663                | 5 059 052                | 1 025 108 299        | 1 156 023 163             | 24 475 596        | 1 103 963        | 2 403 952 813        |
| + tilgang i året                            | 3 162 745              | 10 238 854                        | 7 683 977                 | 144 750                  | 32 242 147           | 13 955 222                | 0                 | 0                | 67 427 695           |
| - avgang i året                             | -10 394 599            | -4 568 205                        | -4 721 340                | 0                        | 0                    | -76 925 355               | 0                 | 0                | -96 609 499          |
| +/- omregningsdiff.                         | 0                      | 0                                 | 370 225                   | 0                        | 0                    | 0                         | 0                 | 0                | 370 225              |
| <b>Kostpris 31.12.</b>                      | <b>4 266 703</b>       | <b>102 923 199</b>                | <b>86 764 525</b>         | <b>5 203 802</b>         | <b>1 057 350 446</b> | <b>1 093 053 030</b>      | <b>24 475 596</b> | <b>1 103 963</b> | <b>2 375 141 264</b> |
|                                             |                        |                                   |                           |                          |                      |                           |                   |                  |                      |
| Akk. ord. avskr. / nedskrivninger 01.01.    | 0                      | -20 742 814                       | -67 652 086               | 0                        | -139 357 230         | 0                         | 0                 | -1 103 963       | -228 856 093         |
| + årets ordinære avskrivninger              | 0                      | -4 299 734                        | -3 411 435                | 0                        | -12 673 628          | 0                         | 0                 | 0                | -20 384 797          |
| + årets ordinære nedskrivninger             | 0                      | 0                                 | 0                         | -55 000                  | -3 000 000           | -8 500 000                | 0                 | 0                | -11 555 000          |
| + / - omregningsdiff.                       | 0                      | 0                                 | -198 864                  | 0                        | 48 767               | 0                         | 0                 | 0                | -150 097             |
| - akk. ord. avskr. solgte driftsmidler      | 0                      | 0                                 | 4 162 982                 | 0                        | 0                    | 0                         | 0                 | 0                | 4 162 982            |
| Akk. ord. avskr. / nedskr.                  | 0                      | -25 042 548                       | -67 099 403               | -55 000                  | -154 982 091         | -8 500 000                | 0                 | -1 103 963       | -256 783 005         |
| <b>Regnskapsmessig bokført verdi 31.12.</b> | <b>4 266 703</b>       | <b>77 880 651</b>                 | <b>19 665 122</b>         | <b>5 148 802</b>         | <b>902 368 355</b>   | <b>1 084 553 030</b>      | <b>24 475 596</b> | <b>0</b>         | <b>2 118 358 259</b> |
|                                             |                        |                                   |                           |                          |                      |                           |                   |                  |                      |
| % ordinære                                  | 0%                     | 5%                                | 15% - 33%                 | 0%                       | 1%                   | 0%                        | 0%                | 20%              |                      |

Investering og salg (salgspris) av varige

|                                | 2025              |                    | 2024               |                   | 2023               |                     | 2022               |                |
|--------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|---------------------|--------------------|----------------|
|                                | Invest.           | Salg               | Invest.            | Salg              | Invest.            | Salg                | Invest.            | Salg           |
| Maskiner, inv. og transp.midl. | 7 828 727         | -4 721 340         | 12 058 471         | 28 015 140        | 16 321 765         | 4 211 145           | 3 946 861          | 399 991        |
| Bygning                        | 58 386 428        | -91 888 159        | 94 390 621         | 45 767 545        | 254 940 216        | -139 265 307        | 202 988 023        | 0              |
| Tomter                         | 0                 | 0                  | 0                  | 0                 | 1 760 844          | 0                   | 4 697 285          | 0              |
| <b>Sum</b>                     | <b>66 215 155</b> | <b>-96 609 499</b> | <b>106 449 092</b> | <b>73 782 685</b> | <b>273 022 825</b> | <b>-135 054 162</b> | <b>211 632 169</b> | <b>399 991</b> |

# Spabogruppen AS

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025 MOR OG KONSERN

## NOTE 7 – AKSJER I DATTERSELSKAPER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

### MOR

Selskapet hadde pr. 31.12.2025 aksjer i følgende selskaper:

*Aksjer i datterselskaper*

| Selskap          | Forretnings-<br>kontor | Antall aksjer | Eierandel | Stemme-<br>andel | Egenkapital<br>31.12.25 | Resultat 2025 | Balanseført<br>verdi | Inntektsført<br>utbytte 2025 |
|------------------|------------------------|---------------|-----------|------------------|-------------------------|---------------|----------------------|------------------------------|
| Spabo AS         | Oslo                   | 100 000       | 100,0 %   | 100,0 %          | 120 590 005             | -46 928       | 128 031 756          | 10 000 000                   |
| - Spabo konsern  |                        |               |           |                  | 224 675 720             | 28 382 013    |                      |                              |
| Amesto Group AS  | Oslo                   | 2 076         | 97,3 %    | 97,3 %           | 345 943 434             | 95 698 558    | 23 551 530           | 15 000 000                   |
| - Amesto konsern |                        |               |           |                  | 101 546 929             | 112 955 013   |                      |                              |
| <b>Sum</b>       |                        |               |           |                  |                         |               | <b>151 583 286</b>   | <b>25 000 000</b>            |

### KONSERN

*Aksjer i datterselskap / tilknyttet Amesto Group AS*

| Selskap                           | Forretnings-<br>kontor | Antall aksjer | Eier-<br>andel | Stemme-<br>andel | Egenkapital<br>31.12.25 | Årsresultat<br>2025 | Balanseført<br>verdi | Inntektsført<br>utbytte/KB<br>2025 |
|-----------------------------------|------------------------|---------------|----------------|------------------|-------------------------|---------------------|----------------------|------------------------------------|
| Amesto Solutions Invest AS        | Oslo                   | 1 250         | 50,1 %         | 50,1 %           | 34 305 892              | 9 377 727           | 11 117 788           | 0                                  |
| - Amesto Solutions Invest konsern |                        |               |                |                  | -8 578 732              | 13 114 131          | 0                    | 0                                  |
| Amesto Beyond AS                  | Oslo                   | 1 295         | 100%           | 100%             | 162 293 059             | 965 327             | 183 840 500          | 0                                  |
| - Amesto Beyond konsern           |                        |               |                |                  | -23 113 868             | -3 982 143          | 0                    | 0                                  |
| Amesto AccountHouse Holding AS    | Oslo                   | 58 000        | 100%           | 100%             | 70 197 882              | 13 055 840          | 52 839 855           | 18 655 840                         |
| - Amesto AccountHouse konsern     |                        |               |                |                  | 36 043 431              | 18 294 103          | 0                    | 0                                  |
| Amesto Management A/S             | København              | 500           | 100%           | 100%             | -109 997                | -80 718             | 75 000               | 0                                  |
| Amesto Management AB              | Stockholm              | 100           | 100%           | 100%             | 628 745                 | 23 121              | 272 440              | 0                                  |
| Amesto NextBridge A/S             | København              | 400 000       | 100,0 %        | 100,0 %          | -7 015 926              | 244 824             | 20 000               | 0                                  |
| <b>SUM</b>                        |                        |               |                |                  |                         |                     | <b>248 165 583</b>   | <b>18 655 840</b>                  |

Egenkapital og resultat er oppført i norske kroner

*Aksjer eiet av datterselskaper til Amesto Group AS direkte eller indirekte*

| Selskap                      | Forretnings-<br>kontor | Antall aksjer | Eierandel | Stemme-<br>andel | Egenkapital<br>31.12.25 | Årsresultat<br>2025 |
|------------------------------|------------------------|---------------|-----------|------------------|-------------------------|---------------------|
| Amesto TechHouse AS          | Oslo                   | 248 174 200   | 94,6 %    | 94,6 %           | 46 663 983              | 6 848 936           |
| Amesto Solutions AS          | Oslo                   | 23 765 391    | 100,0 %   | 100,0 %          | 5 096 676               | 8 530 898           |
| Amesto Clockwork AS          | Oslo                   | 100 000       | 100,0 %   | 100,0 %          | 1 482 427               | 2 612 413           |
| Amesto Solutions A/S         | København              | 500 000       | 100,0 %   | 100,0 %          | -4 235 790              | 5 191 331           |
| Amesto Solutions AB          | Stockholm              | 4 000         | 100,0 %   | 100,0 %          | 2 943 878               | 1 382 860           |
| Amesto AccountHouse AS       | Oslo                   | 222 924 774   | 97,5 %    | 97,5 %           | 7 834 075               | 13 916 978          |
| AAH Vest Holding AS          | Bergen                 | 51 000        | 51,0 %    | 51,0 %           | 15 593 041              | 1 332 191           |
| AAH Bergen AS                | Bergen                 | 974 642       | 97,5 %    | 97,5 %           | 1 261 177               | 1 274 903           |
| Amesto AccountHouse AB       | Stockholm              | 5 000         | 100,0 %   | 100,0 %          | 7 372 651               | 5 587 880           |
| Amesto Accounthouse A/S      | København              | 500 000       | 100,0 %   | 100,0 %          | 6 524 030               | 2 723 383           |
| AAH Drammen Holding AS       | Drammen                | 3 480         | 58,0 %    | 58,0 %           | 17 942 464              | 7 917 392           |
| Amesto AccountHouse Sør AS   | Drammen                | 1 112 923     | 82,1 %    | 82,1 %           | 5 470 817               | 8 091 904           |
| Amesto AccountHouse Oy       | Helsinki               | 2 500         | 100,0 %   | 100,0 %          | 0                       | 0                   |
| Amesto Payroll Services Ltd. | Oxford                 | 875           | 87,5 %    | 87,5 %           | -1 695                  | -567 109            |
| ConnectMyApps AS             | Oslo                   | 2 135         | 62,4 %    | 62,4 %           | -5 810 072              | -4 799 028          |
| ConnectMyApps ApS            | København              | 50 000        | 100,0 %   | 100,0 %          | -631 197                | 36 329              |
| Amesto People & Culture AS   | Oslo                   | 15 030        | 50,1 %    | 50,1 %           | 1 547 340               | 2 370 626           |
| TOPTAMP Group AS             | Oslo                   | 3 000 000     | 100,0 %   | 100,0 %          | 100 063 384             | 389 668             |
| TOPTAMP AS                   | Oslo                   | 1 098 902     | 100,0 %   | 100,0 %          | 8 582 431               | 10 655 968          |
| TOPTAMP Romerike AS          | Lillestrøm             | 900           | 90,0 %    | 90,0 %           | 3 324 522               | 527 455             |
| TOPTAMP AB                   | Stockholm              | 500           | 100,0 %   | 100,0 %          | -3 910 328              | 1 524 566           |
| TOPTAMP ApS                  | Vejle                  | 125 000       | 100,0 %   | 100,0 %          | 2 297 137               | 247 786             |

# Spabogruppen AS

## NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025 MOR OG KONSERN

Tallene er omregnet til NOK for utenlandske selskaper

### KONSERN

Aksjer i tilknyttet selskap til Amesto Group AS direkte eller indirekte

| Selskap                    | Forretningskontor | Antall aksjer | Eierandel | Stemmeandel | Egenkapital 31.12.25 | Resultat 2025    | Balanseført verdi mor | Balanseført verdi konsern |
|----------------------------|-------------------|---------------|-----------|-------------|----------------------|------------------|-----------------------|---------------------------|
| CMP AS                     | Oslo              | 500           | 50,0 %    | 50,0 %      | 1 140 952            | 466              | 2 600 000             | 3 170 943                 |
| Dottie HR AS               | Oslo              | 196 460       | 44,0 %    | 44,0 %      | 6 533 663            | -685 420         | 5 278 950             | 1 332 681                 |
| Amesto Aces AS             | Oslo              | 300           | 50,0 %    | 50,0 %      | -1 823 026           | -137 065         | 1 000 000             | -563 584                  |
| Alfa Økonomi AS            | Kjeldebotn        | 34            | 34,0 %    | 34,0 %      | 1 882 187            | 1 264 352        | 4 392 529             | 5 304 472                 |
| Amesto Global Holdings LTD | Irland            | 25            | 25,0 %    | 34,0 %      | 3 670 875            | 717 170          | 3 604 400             | 5 228 479                 |
| <b>Sum</b>                 |                   |               |           |             |                      | <b>1 159 503</b> | <b>16 875 879</b>     | <b>14 472 991</b>         |

Investeringene i tilknyttet selskap er vurdert etter egenkapitalmetoden i konsernet

Aksjer eiet av datterselskaper til Spabo AS

| Selskap                 | Forretningskontor | Antall aksjer | Eierandel | Stemmeandel | Egenkapital 31.12.25 | Resultat 2025 | Balanseført verdi  | Inntektsført utbytte 2025 |
|-------------------------|-------------------|---------------|-----------|-------------|----------------------|---------------|--------------------|---------------------------|
| Spabo Eiendom AS        | Oslo              | 100 000       | 100,0 %   | 100,0 %     | 64 048 807           | -5 831 918    | 51 701 899         | 0                         |
| - Spabo Eiendom konsern |                   |               |           |             | 81 294 129           | 24 802 120    |                    |                           |
| Spabo Næring AS         | Oslo              | 2 076         | 100,0 %   | 100,0 %     | 93 194 946           | -210 248      | 63 925 777         | 0                         |
| - Spabo Næring konsern  |                   |               |           |             | 106 625 085          | 4 034 279     |                    |                           |
| <b>Sum</b>              |                   |               |           |             |                      |               | <b>115 627 676</b> | <b>0</b>                  |

Aksjer eiet av datterselskaper til Spabo AS direkte eller indirekte

| Selskap                               | Forretningskontor | Antall Borettsandeler | Antall aksjer | Eierandel | Stemmeandel | Egenkapital 31.12.25 | Arsresultat 2025 |
|---------------------------------------|-------------------|-----------------------|---------------|-----------|-------------|----------------------|------------------|
| Vakre Bygg AS                         | Ålesund           | 0                     | 160 380       | 100 %     | 100 %       | 85 920 891           | -17 851 087      |
| Kongensgate 15 AS                     | Oslo              | 0                     | 10 000        | 100 %     | 100 %       | 12 146 388           | 2 029 987        |
| Kongensgate 16 Ålesund AS             | Oslo              | 0                     | 1 000         | 100 %     | 100 %       | 135 133              | -173 844         |
| Niels Juels gate 51 Næring AS         | Oslo              | 0                     | 100 000       | 100 %     | 100 %       | 13 605 183           | 180 294          |
| Borettslaget Niels Juels gate 51      | Oslo              | 8                     | 0             | 100 %     | 100 %       | 92 678 165           | 1 205 596        |
| Borettslaget Trondheimsveien 82 AS    | Oslo              | 5                     | 0             | 31 %      | 31 %        | -9 305 519           | 261 020          |
| Borettslaget Johannes Bruns gate 8 AS | Oslo              | 7                     | 0             | 78 %      | 78 %        | -10 777 904          | 49 790           |
| Borettslaget Parkveien 73             | Oslo              | 13                    | 0             | 100 %     | 100 %       | 73 747 839           | -100 309         |
| Borettslaget Sofiesgate 67            | Oslo              | 20                    | 0             | 100 %     | 100 %       | 35 004 128           | -583 650         |
| Hauketo Eiendom AS                    | Oslo              | 0                     | 22 000        | 100 %     | 100 %       | 7 395 625            | 2 775 706        |
| Sparia AS                             | Oslo              | 0                     | 150           | 100 %     | 100 %       | 962 285              | 2 870 396        |
| Østerdalsgata 7 AS                    | Oslo              | 0                     | 30            | 100 %     | 100 %       | 24 223 375           | 4 245 200        |
| Markveien 57 AS                       | Oslo              | 0                     | 30            | 100 %     | 100 %       | 9 456 940            | -1 457 187       |
| Fabrikken Helgesens gate 42 AS        | Oslo              | 0                     | 9 400         | 100 %     | 100 %       | 2 325 522            | 303 426          |
| Clean Kokos AS                        | Oslo              | 0                     | 1 000         | 100 %     | 100 %       | 5 695 694            | -731 451         |
| Fredriksens Sønner AS                 | Henningsvær       | 0                     | 1 000         | 100 %     | 100 %       | 6 034 166            | -526 224         |
| Brenneriveien 5 AS                    | Oslo              | 0                     | 100 000       | 100 %     | 100 %       | 7 292 133            | 79 775           |
| Frognerkvartalet AS                   | Oslo              | 0                     | 1 000         | 100 %     | 100 %       | 10 555 533           | 3 933 721        |
| Hauketo Logistikk Invest AS           | Oslo              | 0                     | 125 000       | 100 %     | 100 %       | 22 929 321           | 537 488          |
| Hagegaten 32 AS                       | Oslo              | 0                     | 1 000         | 100 %     | 100 %       | 18 606 766           | 2 215 772        |

Niels Juels gate 51 Næring AS er stiftet i forbindelse med fisjon i 2025. Fisjonen skjedde med regnskapsmessig og skattemessig virkning fra 01.01.2025. Det er gjennomført en fusjon mellom Niels Juels gate 51 AS og Borettslaget Niels Juels Gate 51 i 2025. Fusjonen skjedde med regnskapsmessig og skattemessig virkning fra 01.01.2025. Spabo Eiendom AS har solgt 11 andeler i Borettslaget Trondheimsveien 82 i løpet av 2025. Eierandelen utgjør nå 31,25 % og selskapet er ikke lenger en del av konsernet. Investeringen blir derfor presentert som «Investering i aksjer og andeler». Det er solgt 2 andeler i Borettslaget

# Spabogruppen AS

## NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025 MOR OG KONSERN

Johannes Bruns gate 8 i løpet av 2025. Eierandelen utgjør nå 77,78 %. Spabo Eiendom AS har i løpet av 2025 kjøpt seg opp til 100% eierandel i Vakre Bygg AS.

| Selskap                             | Forretnings-kontor | Antall aksjer | Eierandel | Stemme-andel | Egenkapital 31.12.25 | Resultat 2025   | Balanseført verdi mor | Balanseført verdi konsern |
|-------------------------------------|--------------------|---------------|-----------|--------------|----------------------|-----------------|-----------------------|---------------------------|
| Palombarò Srl                       | Milano             | 0             | 50,0 %    | 50,0%        | 224 805              | 0               | 5 406 631             | 2 944 323                 |
| Løkkakvartalet AS                   | Oslo               | 1 000         | 50,1%     | 50,1%        | 4 719 696            | 503 171         | 9 419 768             | 13 830 568                |
| Tollbugata 2 AS                     | Ålesund            | 300           | 50,0 %    | 50,0%        | 5 460 654            | -23 052         | 5 865 000             | 5 460 649                 |
| Verkseier Furulundsvei 46 Invest AS | Oslo               | 190 500       | 50,0 %    | 50,0%        | 486 128              | -250 038        | 3 079 450             | 486 162                   |
| Allemanns AS                        | Oslo               | 15 000        | 50,0 %    | 50,0%        | 2 834 186            | 712 166         | 5 813 959             | 6 198 893                 |
| Henningsvær Destilleri AS           | Oslo               | 16 000        | 50,0 %    | 50,0%        | 503 840              | 199             | 1 014 000             | 1 502 839                 |
| Borgvær Kystkultursenter AS         | Oslo               | 1 010         | 25,0 %    | 25,0%        | 490 117              | -169 368        | 1 010 000             | 491 709                   |
| Via Vecchia Regina 11 AS            | Oslo               | 150           | 49,9 %    | 49,9%        | 2 027 146            | -1 454 485      | 7 998 970             | 2 133 618                 |
| <b>Sum</b>                          |                    |               |           |              |                      | <b>-681 408</b> | <b>39 607 778</b>     | <b>33 048 760</b>         |

Investeringene i tilknyttet selskap er vurdert etter egenkapitalmetoden i konsernet

Tilknyttede selskap er et tatt inn i konsernregnskapet etter egenkapitalmetoden med et årsresultat på kr. 478 095,- mot i fjor kr. - 1 256 680,-.

Spabo Eiendom AS:

Lånet til Løkkakvartalet på kr. 3 mill. renteregnes ikke. Samlet lån til tilknyttet selskap i konsernet er kr. 3 mill. pr. 31.12.2025. Tilknyttede selskap til Spabo Eiendom AS er tatt inn i konsernregnskapet etter egenkapitalmetoden med et årsresultat på kr. 480 119,- mot (i fjor kr. 409 879,-).

Spabo Næring AS:

For året 2025 var Spabo Næring AS sin andel av resultatet i tilknyttede selskap et underskudd på kr. - 1 161 527,- (i fjor kr. 919 463,-). I tillegg til aksjeinvesteringen i Palombarò Srl har Spabo Næring AS ytet et ansvarlig lån på kr. 13 305 611,- til selskapet. Pr. 31.12.2025 er kr. 4 125 470,- urealisert agiogevinst i regnskapet på dette lånet. (i fjor kr. 4 071 542,-). Det er ytet et ansvarlig lån til Via Vecchia 11 AS på kr. 7 508 100,- pr. 31.12.2025 (i fjor kr. 11 315 648,-). Det er foretatt en gjeldskonvertering på kr. 7 984 000,- i 2025.

Utbetalt utbytte fra Allemanns AS var kr. 600 000,- i 2025. (i fjor kr. 600 000,-). Det er ytet et lån fra Spabo Næring AS til Henningsvær Destilleri AS på kr. 3 200 000,- i 2025, samlet gjeld er kr. 5 000 000,- pr. 31.12.2025.

Amesto Beyond AS har gitt lån på kr. 3 300 000,- til Amesto Aces AS.

# Spabogruppen AS

## NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025 MOR OG KONSERN

### NOTE 8 – TRANSAKSJONER MELLOM NÆRSTÅENDE PARTER

#### KJØP OG SALG AV TJENESTER

Spabogruppen AS og Amesto Group AS har en rekke konserninterne tjenester innad i konsernet, både som helhet og i de ulike underkonsernene. Disse tjenestene inkluderer ledelse og administrasjon, markedsføring og andre støttefunksjoner som hvert konsernselskap nyttiggjør seg av. Dette er tjenester som faktureres til kost pålagt en margin på 5 %. Det er etablert avtaler om kjøp og salg av tjenester internt i konsernet samt med tilknyttede og nærstående selskap. Avtalene er etablert på armlengdes avstand i samsvar med normale forretningsmessige prinsipper.

| Konsernselskap                 | Fakturerte tjenester |                   | Kjøpte tjenester |                  |
|--------------------------------|----------------------|-------------------|------------------|------------------|
|                                | 2025                 | 2024              | 2025             | 2024             |
| Spabo Eiendom AS               | 8 418 492            | 8 001 492         | 0                | 0                |
| Amesto Group AS                | 283 086              | 35 004            | 243 461          | 409 437          |
| Amesto TechHouse AS            | 3 610 044            | 4 472 504         | 0                | 15 860           |
| Amesto Solutions AS            | 0                    | 0                 | 2 290            | 0                |
| Fortytwo Technologies AS       | 248 082              | 716 988           | 0                | 40 912           |
| Amesto AccountHouse Holding AS | 0                    | 0                 | 7 400            | 0                |
| Amesto AccountHouse AS         | 6 720 684            | 5 470 000         | 846 253          | 689 688          |
| TOPTIME Group AS               | 1 332 108            | 1 328 003         | 0                | 0                |
| <b>Sum</b>                     | <b>20 612 496</b>    | <b>20 023 991</b> | <b>1 099 404</b> | <b>1 155 897</b> |

#### LÅN OG RENTER

Det er etablert låneavtaler ved internfinansiering mellom selskapene i konsernet. Lån og mellomværende renteberegnes til markedsmessige vilkår.

| Konsernselskap   | Renteinntekter   |                  | Rentekostnader |          |
|------------------|------------------|------------------|----------------|----------|
|                  | 2025             | 2024             | 2025           | 2024     |
| Spabo Eiendom AS | 702 778          | 0                | 0              | 0        |
| Spabo Næring AS  | 0                | 0                | 0              | 0        |
| Amesto Group AS  | 2 293 958        | 3 575 000        | 0              | 0        |
| <b>Sum</b>       | <b>2 996 736</b> | <b>3 575 000</b> | <b>0</b>       | <b>0</b> |

#### KONSERNBIDRAG/UTBYTTE

|                                                     | Mor              |                  | Konsern  |          |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|----------|----------|
|                                                     | 2025             | 2024             | 2025     | 2024     |
| <i>Selskapet har avgitt følgende konsernbidrag:</i> |                  |                  |          |          |
| Spabo AS med skatteeffekt                           | 60 164           | 36 818           | 0        | 0        |
| Spabo Næring AS med skatteeffekt                    | 0                | 4 592 196        | 0        | 0        |
| Spabo Eiendom AS med skatteeffekt                   | 3 212 008        | 0                | 0        | 0        |
| Spabo AS uten skatteeffekt                          | 100 000          | 100 000          | 0        | 0        |
| <b>Sum</b>                                          | <b>3 372 172</b> | <b>4 729 014</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |

|                                                      | Mor              |                  | Konsern  |          |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------|----------|----------|
|                                                      | 2025             | 2024             | 2025     | 2024     |
| <i>Selskapet har mottatt følgende konsernbidrag:</i> |                  |                  |          |          |
| Spabo Næring AS uten skatteeffekt                    | 0                | 3 581 913        | 0        | 0        |
| Spabo AS uten skatteeffekt                           | 0                | 28 718           | 0        | 0        |
| Spabo Eiendom AS uten skatteeffekt                   | 2 505 366        | 0                | 0        | 0        |
| <b>Sum</b>                                           | <b>2 505 366</b> | <b>3 610 631</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |

*Selskapet har mottatt utbytte fra datterselskap som følger:*

|                 |            |            |
|-----------------|------------|------------|
| Amesto Group AS | 15 000 000 | 0          |
| Spabo AS        | 10 000 000 | 15 000 000 |

**Spabogruppen AS**  
NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025 MOR OG KONSERN

**NOTE 9 - SKATTEKOSTNAD**

MOR / KONSERN

|                                                   | <b>Mor</b>          |                     | <b>Konsern</b>      |                     |
|---------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                                                   | 1.1 - 31.12<br>2025 | 1.1 - 31.12<br>2024 | 1.1 - 31.12<br>2025 | 1.1 - 31.12<br>2024 |
| <b>Betalbar skatt fremkommer slik:</b>            |                     |                     |                     |                     |
| Ordinært resultat før skattekostnad               | 34 255 920          | 39 473 456          | 157 700 577         | 46 535 613          |
| Permanente forskjeller                            | -5 999 644          | 7 177               | -86 242 662         | 41 130 147          |
| Inntektsført utbytte fra datterselskap            | -25 000 000         | -18 610 631         | 0                   | -18 610 631         |
| Endring midlertidige forskjeller                  | 15 896              | 8 927               | 12 878 890          | -40 086 236         |
| Korreksjon som følge av friktaksmodellen          | 0                   | -16 249 915         | 0                   | -16 249 915         |
| Anvendt underskudd til fremføring                 | 0                   | 0                   | -25 616 647         | -13 326 867         |
| Grunnlag betalbar skatt                           | <b>3 272 172</b>    | <b>4 629 014</b>    | <b>58 720 158</b>   | <b>-607 887</b>     |
| Skatt 20,6 % - 22,0 %                             | 719 878             | 1 018 383           | 12 822 132          | 15 196 845          |
| <b>Betalbar skatt på årets resultat</b>           | <b>719 878</b>      | <b>1 018 383</b>    | <b>12 822 132</b>   | <b>15 196 845</b>   |
| <b>Årets skattekostnad fremkommer slik:</b>       |                     |                     |                     |                     |
| Betalbar skatt på årets resultat                  | 719 878             | 1 018 383           | 12 822 132          | 15 196 845          |
| Korreksjon betalbar skatt tidligere år            | 0                   | 0                   | -597 369            | -320 797            |
| Brutto endring utsatt skatt                       | -3 497              | -1 964              | -5 204 560          | -2 899 961          |
| <b>Årets totale skattekostnad</b>                 | <b>716 381</b>      | <b>1 016 419</b>    | <b>7 020 203</b>    | <b>11 976 087</b>   |
| <b>Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:</b> |                     |                     |                     |                     |
| Betalbar skatt på årets resultat                  | 719 878             | 1 018 383           | 12 822 132          | 14 876 047          |
| Skattefunn                                        | 0                   | 0                   | 0                   | -2 496 247          |
| Betalbar skatt tidligere år                       | 0                   | 0                   | 0                   | 46 062              |
| Skattefunn ført som fordring                      | 0                   | 0                   | 0                   | 2 496 247           |
| Betalbar skatt på konsernbidrag                   | -719 878            | -1 018 383          | -6 776 781          | -8 697 027          |
| <b>Sum betalbar skatt</b>                         | <b>0</b>            | <b>0</b>            | <b>6 045 351</b>    | <b>6 225 082</b>    |

**Spesifikasjon grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel:**

|                                                       | <b>Mor</b>          |                     | <b>Konsern</b>      |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                                                       | 1.1 - 31.12<br>2025 | 1.1 - 31.12<br>2024 | 1.1 - 31.12<br>2025 | 1.1 - 31.12<br>2024 |
| <b>Forskjeller som utlignes:</b>                      |                     |                     |                     |                     |
| Anleggsmidler                                         | 9 942               | 25 838              | 804 577 002         | 806 706 825         |
| Omløpsmidler                                          | 0                   | 0                   | 5 611 194           | 4 502 323           |
| Gjeld                                                 | -220 250            | -220 250            | -2 089 321          | -10 485 442         |
| Underskudd til fremføring                             | 0                   | 0                   | -61 202 743         | -100 702 065        |
| <b>Grunnlag utsatt skatt/utsatt skattefordel</b>      | <b>-210 308</b>     | <b>-194 412</b>     | <b>746 896 132</b>  | <b>700 021 639</b>  |
| <b>Utsatt skatt/(utsatt skattefordel) 22 %</b>        | <b>-46 268</b>      | <b>-42 771</b>      | <b>164 316 535</b>  | <b>154 004 761</b>  |
| Ikke balanseført utsatt skattefordel                  |                     |                     | 1 726 966           | 3 285 756           |
| Forskjeller som ikke inngår i utsatt skattefordel     |                     |                     | -3 656 569          | 1 045 638           |
| <b>Balanseført utsatt skatt/(utsatt skattefordel)</b> | <b>-46 268</b>      | <b>-42 771</b>      | <b>162 386 932</b>  | <b>158 336 155</b>  |

Ut fra selskapets vurdering får man utnyttet selskapets skattereduserende midler, enten i form av fremtidige inntekter eller konsernbidrag fra andre selskapet i konsernet.

# Spabogruppen AS

## NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025 MOR OG KONSERN

### NOTE 10 – AKSJER OG ANDELER I ANDRE SELSKAPER

#### KONSERN

Aksjer i andre selskaper

|                                  | Antall aksjer | Eierandel | Anskaffelses-<br>kostnad | Balanseført<br>verdi |
|----------------------------------|---------------|-----------|--------------------------|----------------------|
| <i>Anleggsmidler</i>             |               |           |                          |                      |
| DNB Kapitalforvaltning           |               |           | 50 000 000               | 73 999 704           |
| Fair Partners AS                 |               |           | 1 000                    | 1 000                |
| Vika Prosjekt AS                 | 42 482 834    | 14,98 %   | 8 116 351                | 8 116 351            |
| Tøyen Sentrum Driftstjenesten DA |               | 7,73 %    | 90 641                   | 90 641               |
| Borettslaget Trondheimsveien 82  |               | 77,78 %   | 27 731 150               | 27 731 150           |
| Homere Co SA                     | 527 707       |           | 6 280 740                | 6 280 740            |
| Nord Insuretech Group AS         | 993 407       | 0,30 %    | 709 571                  | 415 000              |
| APC Holding AS                   | 15 060        | 50,10 %   | 18 825                   | 18 825               |
| Aprila Bank ASA                  | 9 768 374     | 13,43 %   | 49 279 688               | 49 279 688           |
| <b>Sum</b>                       |               |           | <b>142 227 966</b>       | <b>165 933 100</b>   |

#### MOR OG KONSERN

##### Omløpsmidler

|                                      |  |  |          |          |
|--------------------------------------|--|--|----------|----------|
| Data Center Invest Sweden Holding AB |  |  | 0        | 0        |
| <b>Sum</b>                           |  |  | <b>0</b> | <b>0</b> |

Amesto TechHouse mottok 0,76 % av aksjene i Evidi Holding AS som oppgjør for salget av Amesto Analytics AS i november 2024. Disse aksjene er solgt i 2025 til en verdi lik kostpris. Videre har konsernet også solgt alle sine aksjer i Østlandet Daglivare Invest AS, Data Center Invest Sweden Holding AB og Semine AS.

Spabogruppen AS plasserte i 2021 kr. 50 mill. hos DnB kapitalforvaltning. Avkastningen var kr. 5.7 mill. i 2025 mot kr. 7.3 mill. i 2024. Avkastningen i 2025 er fordelt mellom andre renteinntekter og finansinntekter i årsregnskapet.

**Spabogruppen AS**  
NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025 MOR OG KONSERN

**NOTE 11 - EGENKAPITAL**

**MOR**

|                                         | Aksjekapital   | Overkurs     | Annen<br>innskutt EK | Annen<br>egenkapital | Sum               |
|-----------------------------------------|----------------|--------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital pr. 31.12.2024              | 109 755        | 183 630 897  | 3 270 636            | 59 066 793           | 246 078 081       |
| Årets resultat                          | 0              | 0            | 0                    | 33 539 539           | 33 539 539        |
| Avgitt konsernbidrag netto etter skatt  | 0              | 0            | 0                    | -2 505 366           | -2 505 366        |
| Mottatt konsernbidrag netto etter skatt | 0              | 0            | 0                    | 2 505 366            | 2 505 366         |
| Tilleggsutbytte                         | 0              | -183 630 897 | 0                    | 0                    | -183 630 897      |
| Avsatt utbytte                          | 0              | 0            | 0                    | -34 984 620          | -34 984 620       |
| <b>Egenkapital pr. 31.12.2025</b>       | <b>109 755</b> | <b>0</b>     | <b>3 270 636</b>     | <b>57 621 711</b>    | <b>61 002 102</b> |

**MOR OG KONSERN**

|                                   | Aksjekapital   | Overkurs     | Annen<br>innskutt EK | Annen<br>egenkapital | Minoritets-<br>interesse | Sum                |
|-----------------------------------|----------------|--------------|----------------------|----------------------|--------------------------|--------------------|
| Egenkapital pr. 31.12.2024        | 109 755        | 183 630 897  | 3 270 636            | 89 381 716           | -11 819 664              | 264 573 340        |
| Avgang minoritet                  | 0              | 0            | 0                    | 0                    | 2 469 042                | 2 469 042          |
| Kapitalforhøyelse                 | 0              | 0            | 0                    | 0                    | 17 947 548               | 17 947 548         |
| Utgang datterselskap              | 0              | 0            | 0                    | -24 342 488          | 24 490 063               | 147 575            |
| Avgitt konsernbidrag              | 0              | 0            | 0                    | -10 128              | 0                        | -10 128            |
| Årets resultat                    | 0              | 0            | 0                    | 136 271 280          | 14 409 094               | 150 680 374        |
| Valutakursdifferanser             | 0              | 0            | 0                    | 814 246              | 553                      | 814 798            |
| Tilleggsutbytte                   | 0              | -183 630 897 | 0                    | -34 984 620          | -541 795                 | -219 157 312       |
| Avsatt utbytte                    | 0              | 0            | 0                    | -0                   | -8 141 325               | -8 141 325         |
| <b>Egenkapital pr. 31.12.2025</b> | <b>109 755</b> | <b>0</b>     | <b>3 270 636</b>     | <b>167 130 006</b>   | <b>38 813 516</b>        | <b>209 323 913</b> |

**Spabogruppen AS**  
NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025 MOR OG KONSERN

**NOTE 12 – ANTALL AKSJER, AKSJEEIERE**

MOR OG KONSERN

Aksjekapitalen består av:

|                  | Antall        | Pålydende | Balanseført    |
|------------------|---------------|-----------|----------------|
| Ordinære aksjer: |               |           |                |
| A-aksjer         | 450           | 2,50      | 1 125          |
| B-aksjer         | 43 452        | 2,50      | 108 630        |
| <b>Totalt</b>    | <b>43 902</b> |           | <b>109 755</b> |

Selskapets aksjonærer er:

|                | A-aksjer   | Eierandel<br>A-aksjer | B-Aksjer      | Eierandel<br>B-aksjer | Eierandel    |
|----------------|------------|-----------------------|---------------|-----------------------|--------------|
| Atlasian AS    | 150        | 33,33 %               | 4 828         | 11,11 %               | 33,33 %      |
| Faydust AS     | 150        | 33,33 %               | 4 828         | 11,11 %               | 33,33 %      |
| Kybele AS      | 150        | 33,33 %               | 4 828         | 11,11 %               | 33,33 %      |
| Philosophie AS |            |                       | 9 656         | 22,22 %               |              |
| Pixidust AS    |            |                       | 9 656         | 22,22 %               |              |
| DNA AS         |            |                       | 9 656         | 22,22 %               |              |
| <b>Totalt</b>  | <b>450</b> | <b>100 %</b>          | <b>43 452</b> | <b>100 %</b>          | <b>100 %</b> |

# Spabogruppen AS

## NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025 MOR OG KONSERN

### NOTE 13 – BANKINNSKUDD

|                                            | 2025       | 2024       |
|--------------------------------------------|------------|------------|
| <b>MOR</b>                                 |            |            |
| I posten inngår bundne bankinnskudd med kr | 593 241    | 630 990    |
| <b>KONSERN</b>                             |            |            |
| I posten inngår bundne bankinnskudd med kr | 24 806 609 | 22 557 067 |

### NOTE 14 – LÅN, PANSTILLELSER, FINANSIELL RISIKO, GARANTIER OG PENSJONSFORPLIKTELSE

#### MOR

Selskapet har ingen egne garantier eller pensjonsforpliktelser.  
Selskapet har ingen lån til kredittinstitusjoner.

#### KONSERN

Konsernet har ingen egne pensjonsforpliktelser.  
Alle pensjonsforpliktelser i konsernet er sikret gjennom kollektive pensjonsforsikringsordninger i tillegg til har selskapene i konsernet innført lovpålagt tjenestepensjon for sine ansatte.

Konsernets gjeld som er sikret med pant:

|                                                                              | 2025                 | 2024                 |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| - i hovedsak i boligeiendom med en bokført verdi på kr. 1 296 mill.          | 1 282 340 000        | 1 335 140 000        |
| - i hovedsak i næringseiendom med en bokført verdi på kr. 958 mill.          | 606 100 000          | 607 100 000          |
| - i hovedsak i aksjer, fordringer, driftsmidler                              | 21 665 000           | 48 275 000           |
| Sum bokført pantesikret langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner utgjør kr. | 1 910 105 000        | 1 990 515 000        |
| Bokført pantesikret kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner utgjør kr.     | 43 169 924           | 38 449 604           |
| <b>Sum gjeld til kredittinstitusjoner</b>                                    | <b>1 953 274 924</b> | <b>2 028 964 604</b> |
| <i>Type sikkerhet</i>                                                        |                      |                      |
| Aksjer                                                                       | 55 000 000           | 191 213 729          |
| Kundefordringer og driftsmidler                                              | 24 886 017           | 113 736 447          |
| Pantesikkerhet i fast eiendom                                                | 2 163 143 204        | 2 226 308 683        |
| <b>Sum bokført verdi pantsatte eiendeler</b>                                 | <b>2 243 029 221</b> | <b>2 531 258 859</b> |

Spabo Eiendom konsernet har lån og kommitterte trekkrettigheter på kr. 1 370 mill. til drift og utvikling av boligmassen der kr 1 282 mill. er trukket opp pr 31.12.2025. Trekkrettighetenes størrelse forhandles årlig basert på covenants krav, siste justering var i 2025 med en nedgang på kr. 22 mill. i samband med salg av leiligheter.

Lån og trekkrettigheter forfaller til betaling i 2028. Trekkrettigheten fornyes årlig for nye 3 -5 år så lenge covenants krav fra bankene oppfylles. Konsernet har stilt sikkerhet med pant i eiendom for konsernkontokreditt på kr. 30 000 000,- til Spabo Eiendom AS

Spabo Næring konsernet har en kommittert trekkrettighet på kr. 610 mill. til finansiering av næringseiendom der kr. 560,0 mill. er trukket opp pr. 31.12.2025. Trekkrettighetens størrelse forhandles årlig basert på covenants krav. Trekkrettigheten har avdragsfrihet fram til desember 2026, og forfaller da til refinansiering. Det er ikke trekk på Spabo Nærings Konsernets konsernkontokreditt på kr. 30 000 000,- pr. 31.12.2025. Spabo Næring Konsernet har i tillegg et avdragsfritt lån på kr. 46 100 000,- med sikkerhet eiendommen ligger i datterdatterselskapet Hauketo Eiendom AS.

# Spabogruppen AS

## NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025 MOR OG KONSERN

Samlede innvilgede lån, trekkrettigheter og kreditter i Spabo konsernet pr. 31.12.2025 er kr. 2 060 mill. og samlet trekk er kr. 1 888 mill. Spabo Konsernet er i løpende dialog med banken om forlengelse av den avdragsfrie perioden for finansiering av næringsseiendom i samband med den årlige fornyelsen av engasjementet basert på bankens covenants krav.

Pantesikret trekkrettighet og nedbetalingslån til konsernets tjenesteytende næring utgjør kr. 21 665 000,- pr. 31.12.2025. Konsernet har trekkrettigheter med en total ramme på kr. 30 000 000,- pr 31.12.2025. Neste års avdrag på langsiktig lån utgjør kr. 1 110 000,- og nedbetalingsperioden er over 3 år.

I tillegg er det, til konsernets tjenesteytende næringsvirksomhet, innvilget konsernkontokreditter og kassakreditter på til sammen kr. 54 000 000,- der trekk pr. 31.12.2025 utgjør kr. 385 359,-.

### KONSERNETS FINANSIELLE MARKEDSRISIKO ER I HOVEDSAK KNYTTET TIL EN RENTERISIKO

Renterisiko oppstår på kort og mellomlang sikt som et resultat av at deler av konsernets gjeld har flytende rente. Maksimumsrammer for andel av gjeld med flytende rente er fastsatt. Låneporteføljen har i dag en kombinasjon av flytende og fast rentebinding. Konsernets rentesensitivitet er tilpasset til et hensiktsmessig sikringsnivå ved bruk av renteswapper.

#### Rentebytteavtaler (Renteswapper)

| Valuta | Mill. | Mottar   | Betaler | Forfall    |
|--------|-------|----------|---------|------------|
| NOK    | 50    | Flytende | Fast    | 23.07.2026 |
| NOK    | 50    | Flytende | Fast    | 03.05.2027 |
| NOK    | 50    | Flytende | Fast    | 02.02.2028 |
| NOK    | 50    | Flytende | Fast    | 02.02.2029 |
| NOK    | 50    | Flytende | Fast    | 28.02.2029 |
| NOK    | 50    | Flytende | Fast    | 02.08.2029 |
| NOK    | 50    | Flytende | Fast    | 06.08.2029 |
| NOK    | 50    | Flytende | Fast    | 16.08.2029 |
| NOK    | 50    | Flytende | Fast    | 28.08.2029 |
| NOK    | 50    | Flytende | Fast    | 19.12.2029 |
| NOK    | 50    | Flytende | Fast    | 23.01.2030 |
| NOK    | 50    | Flytende | Fast    | 01.08.2030 |
| NOK    | 50    | Flytende | Fast    | 11.11.2030 |
| NOK    | 50    | Flytende | Fast    | 23.12.2030 |
| NOK    | 50    | Flytende | Fast    | 04.08.2031 |
| NOK    | 50    | Flytende | Fast    | 06.03.2035 |
| SUM    | 800   | Flytende | Fast    |            |

Ved utgangen av 2025 utgjør rentesikringen ca. 40 % av belåningen innenfor eiendomsvirksomheten til konsernet.

Konsernet har stillet følgende garantier/sikkerhetsstillelser pr 31.12.2025:

Det er stilt konserngarantier for Husleie for to små lokaler leiet av Clean Kokos AS, et i lokalet i Bergen og et lokale på Sagene i Oslo. Spabogruppen AS har stilt husleiegaranti ovenfor selskapets lokale i Smeltedigelen 1 i Oslo på kr. 515 502,-. Det er ytet husleiegarantier og andre garantier på til sammen kr. 25 769 888,- i Amesto konsernet.

**Spabogruppen AS**  
NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025 MOR OG KONSERN

**NOTE 15 – OBLIGASJONER, ANDRE FORDRINGER OG ØVRIG LANGSIKTIG GJELD SAMT PENSJONSFORPLIKTELSE**

MOR OG KONSERN

|                               | Mor                |                  | Konsern            |                   |
|-------------------------------|--------------------|------------------|--------------------|-------------------|
|                               | 31.12.2025         | 31.12.2024       | 31.12.2025         | 31.12.2024        |
| <i>Lån med pantesikkerhet</i> |                    |                  |                    |                   |
| Andre finansielle fordringer  | 0                  | 2 701 200        | 15 024 081         | 7 050 899         |
| <b>Sum</b>                    | <b>0</b>           | <b>2 701 200</b> | <b>15 024 081</b>  | <b>7 050 899</b>  |
| <i>Øvrig langsiktig gjeld</i> |                    |                  |                    |                   |
| Øvrig langsiktig gjeld        | 184 254 687        | 0                | 189 229 321        | 14 152 363        |
| <b>Sum</b>                    | <b>184 254 687</b> | <b>0</b>         | <b>189 229 321</b> | <b>14 152 363</b> |

Lånene i mor er taptført i 2025. Lån fra nærstående er sikret med pant i fast eiendom

Øvrig langsiktig gjeld er kr 184 254 687 gjeld til selskapets aksjonærer og renteberegnes til skjermingsrente for ekstra skatt på renter på lån fra personlige skatteyttere til selskap (sktl§ 5-22).

**NOTE 16 – MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN M.V.**

|                        | MOR                    |                   |                        |                   |
|------------------------|------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|
|                        | Langsiktige lån        |                   | Andre fordringer       |                   |
|                        | 31.12.2025             | 31.12.2024        | 31.12.2025             | 31.12.2024        |
| Spabo AS               | 0                      | 0                 | 186 438                | 15 128 718        |
| Spabo Eiendom AS       | 50 000 000             | 0                 | 2 505 366              | 0                 |
| Amesto Group AS        | 0                      | 55 000 000        | 15 000 000             | 0                 |
| Spabo Næring AS        | 0                      | 0                 | 0                      | 3 581 913         |
| <b>Sum</b>             | <b>50 000 000</b>      | <b>55 000 000</b> | <b>17 691 804</b>      | <b>18 710 631</b> |
|                        | Annen langsiktig gjeld |                   | Annen kortsiktig gjeld |                   |
|                        | 31.12.2025             | 31.12.2024        | 31.12.2025             | 31.12.2024        |
| Spabo AS               | 0                      | 0                 | 296 982                | 136 818           |
| Spabo Eiendom AS       | 0                      | 0                 | 3 212 008              | 14 740            |
| Amesto Group AS        | 0                      | 0                 | 0                      | 128 790           |
| Amesto AccountHouse AS | 0                      | 0                 | 0                      | 96 136            |
| Spabo Næring AS        | 0                      | 0                 | 0                      | 4 592 196         |
| <b>Sum</b>             | <b>0</b>               | <b>0</b>          | <b>3 508 990</b>       | <b>4 968 680</b>  |

**NOTE 17 – HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN**

Det har ikke vært hendelser av betydning etter balansedagen i konsernet.

# 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."

## Bjørn Tovsen

### Styremedlem

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5998-4-875650

IP: 89.8.xxx.xxx

2026-07-13 10:44:28 UTC



QES



## Arild Spandow

### Styremedlem

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5994-4-784894

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-07-13 10:45:32 UTC



QES



## Jan Spandow

### Daglig leder

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1271444

IP: 46.15.xxx.xxx

2026-07-13 13:30:02 UTC



QES



## Jan Spandow

### Styremedlem

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1271444

IP: 46.15.xxx.xxx

2026-07-13 13:30:02 UTC



QES



## Ariane Spandow

### Styreleder

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5994-4-1299815

IP: 89.8.xxx.xxx

2026-07-13 13:41:57 UTC



QES



## Sigurd Haavik

### Styremedlem

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5997-4-355912

IP: 77.16.xxx.xxx

2026-07-13 21:59:36 UTC



QES



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 forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.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 signatørenes 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.