

ASPELIN
RAMM

Årsrapport 2022



Innhold

3	Hovedtall for 2022
4	Leder
5	Aspelin Ramm Eiendom
9	Aspelin Ramm Fastigheter
12	Motek
16	Hovedtall 2018–2022
18	Årsberetning 2022
	<i>Konsern</i>
29	Resultatregnskap 01.01–31.12.22
30	Eiendeler 31.12.22
31	Egenkapital og gjeld 31.12.22
33	Kontantstrømoppstilling 01.01–31.12.22
	<i>Morselskap</i>
34	Resultatregnskap 01.01–31.12.22
35	Eiendeler 31.12.22
36	Egenkapital og gjeld 31.12.22
38	Kontantstrømoppstilling 01.01–31.12.22
39	Noter til regnskapet
57	Revisors beretning

Alf Bjerckes vei 22. Foto: Einar Aslaksen



Sommerro, Krohng.
Foto: Francisco Nogueira

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

Forside
Sommerro. Foto: Lars Petter Pettersen

Design
Bielke&Yang

Hovedtall
2022

21 MRD

↗ Markedsverdi av eiendomsporteføljen (31.12.22)

786

← Leieinntekter
2022*

MNOK

95 %

↑ Utleiegrad

541

↑ Ansatte

12,3

MRD

↑ Verdijustert
egenkapital

Leder

I god driv

Vi kan se tilbake på et år med høyt energinivå. Vi har jobbet med grønn energi i prosjektene våre, vi har gitt ny energi til nabolag og bydeler, og vi har delt god energi med hverandre.

Før jeg overtok som konsernsjef fikk jeg muligheten til å bli kjent med Aspelin Ramm gjennom en soft onboarding. I løpet av høsten 2022 fikk jeg innblikk i prosjektene, selskapene og menneskene som utgjør konsernet, og jeg fikk kjenne på energien som gjennomsyrrer organisasjonen – en energi som har drevet frem imponerende resultater i året som gikk.

I 2022 ferdigstilte Aspelin Ramm Eiendom, sammen med Strawberry Brothers, Sommerrokvartalet på Frogner. Prosjektet har etablert nye boenheter midt i sentrum, og transformert Oslo Lysverkers hovedkontor fra 1931 til et nabolagshotell. Det som før var et bygg man passerte er åpnet opp og blitt en hovedattraksjon i bybildet. Det lokale næringslivet forteller om økte besøkstall, og nye aktører ønsker å etablere seg på Solli plass. Prosjektet har gitt området en helt ny energi, og viser hvordan vi kan utvikle gode nabolag med utgangspunkt i eksisterende bygningsmasse.

Høsten 2022 kunne Motek flytte inn i nytt hovedkontor og logistikkbbygg på Alna, levert av Aspelin Ramm Eiendom. Med solceller på taket og hurtigludere til varebiler, baner det grønne bygget vei for en mer miljøvennlig bransje. Innvendig er det lagt vekt på effektive løsninger, gode møteplasser og hyggelige omgivelser, alt for å gjøre arbeidsdagen for de ansatte best mulig. Bygget er bærekraftig – for miljøet, og for menneskene som tar det i bruk.

I Sverige har Aspelin Ramm Fastigheter hatt et innholdsrikt år med flere nye investeringer – blant annet i Gamlestaden, hvor et industriområde skal gjøres om til en attraktiv bydel med boliger, kontorer og næringsvirksomhet. Fjoråret viste også gode effekter av omorganiseringen fra 2021, en strukturering som legger til rette for ytterligere vekst.

Etter 20 år med oppgang i bransjen går vi tøffe tider i møte. Ut ifra stigende renter og forventning om reduserte markedsverdier har vi valgt å skrive ned bokførte verdier for enkelte prosjekter og eiendommer. For første gang på lang tid har derfor årets resultat for konsernet gitt røde tall. Men vi er godt rustet. Vi er eksponert gjennom hele verdikjeden, over handel og eiendom, og i ulike markeder i Norge og Sverige. Vi er rigget for langsiktighet, med trygghet i teamet og i porteføljen. Det er med stor motivasjon og ydmykhet jeg ser frem til å lede konsernet videre. Jeg har steget ombord på et tog i god, energisk driv.



Foto: Bow

Ida Aall Gram
CEO i Aspelin Ramm

01.

Aspelin Ramm Eiendom

Sommerrokkvarteret. Foto: Einar Aslaksen

Et selskap i utvikling

Aspelin Ramm Eiendom ferdigstilte to toneangivende prosjekter i fjor, inngikk flere spennende partnerskap og offentliggjorde ny administrerende direktør.



Konsernet består av Aspelin Ramm Eiendom i Norge og Aspelin Ramm Fastigheter i Sverige, samt handelsvirksomheten Motek i Norge. Aspelin Ramm Eiendom er den største eiendomsvirksomheten i Aspelin Ramm-konsernet og driver hovedsakelig utvikling og forvaltning av eiendom i Oslo og omegn. Fjoråret var begivenhetsrikt, med blant annet ferdigstilling av to store prosjekter: Norges grønneste logistikkbygg på Alna og bevaringsprosjektet Sommerro.

Fra bygg til bruk

Etter flere utsettelse grunnet koronapandemien åpnet nabolagshotellet Sommerro dørene på Solli plass i september 2022. I tett samarbeid med Byantikvaren er Oslo Lysverkets gamle hovedkontor fra 1931 transformert, tilrettelagt for moderne bruk og nytt innhold. Arkitektoniske detaljer og integrerte kunstverk er bevart, og Vestkantbadet er restaurert, gjenåpnet og utvidet. Sommerro viderefører en viktig del av norsk kulturarv, og fulle hus og ventelister bekrefter at prosjektet har brakt ny energi til bydelen. Grønne, åpne uteområder og 56 nye leiligheter er også ferdigstilt som en del av Sommerrokvartalet.

Høsten 2022 flyttet Aspelin Ramms handelsdivisjon Motek og leietaker Ahlsell inn i nytt hovedkontor og logistikkbygg i Alf Bjerckes vei 22. Nybygget er det grønneste i sitt slag, med strenge miljøkrav som premiss for prosjektet. Allerede eksisterende byggmasse er gjenbrukt, taket er utstyrt med solceller, blomstereng og effektive overvannsløsninger, og hurtigladere til lastebiler baner vei for utslippsfri varetransport. AutoStore-lagring sikrer økt effektivitet, og de ansatte har fått en hyggelig arbeidsplass hvor interiør og planløsninger er utarbeidet med vekt på sosial bærekraft. →

01.

Aspelin Ramm Eiendom



En ettertraktet partner

For andre året på rad fikk Aspelin Ramm Eiendom bekreftet at de har de mest fornøyde leietakerne. Med en kundetilfredshet (KTI) på 90, mottok selskapet førsteplass i Norsk Leietakerindeks, NEMEETs årlige kundetilfredshetsundersøkelse. Aspelin Ramm Eiendom er en ettertraktet partner, og etablerte i fjor flere nye samarbeider. Sammen med Norges Geotekniske Institutt (NGI) skal forskningscenteret Campus Ullevål utvikles, et av de første prosjektene i det nye innovasjonsdistriktet Oslo Science City. Selskapet inngikk også partnerskap med Blindern Studentehjem om utvikling av en tomt på cirka 7000 kvadratmeter, også denne tilknyttet Oslo Science City.

I begge prosjekter skal Aspelin Ramm Eiendom bidra med kompetanse innen planlegging, arkitektur, gjennomføring, utleie og drift. Parallelt med inngåelse av nye partnerskap, pågikk også utviklingen av Spektrumkvarteret i Oslo sentrum i 2022. Det nye knutepunktet for kultur, næring og mennesker er et samarbeid med partner Nova Spektrum. →



Alf Bjerckes vei 22. Foto: Einar Aslaksen

01. Aspelin Ramm Eiendom



Ny ledelse

Høsten 2022 utpekte styret i Aspelin Ramm Ida Aall Gram som ny konsernsjef og administrerende direktør i Aspelin Ramm Eiendom. Gram kommer fra stillingen som konserndirektør i AF Gruppen. Etter en soft onboarding på slutten av året, overtok hun etter Gunnar Bøyum, som gikk av med pensjon i januar 2023 etter ni år i lederstolen.

Sommerrokkvartalet Foto: Einar Aslaksen



Sommerro. Foto: Lars Petter Pettersen

«Vi skal bevare og bygge videre på det solide fundamentet som er i Aspelin Ramm i dag, slik at vi kan fortsette å ta på oss spennende byutviklingsprosjekter og vokse ytterligere.»

Ida Aall Gram

Konsernsjef og administrerende direktør

02.

Aspelin Ramm Fastigheter

Aspelin Ramm Fastigheter.

Solid i Sverige

Aspelin Ramm Fastigheter kan vise til et godt og innholdsrikt fjorår med oppkjøp av nye eiendommer, utvikling av prosjekter og gunstige effekter av selskapets omstrukturering.



Aspelin Ramm Fastigheter ble etablert i Gøteborg i 1998, og står bak flere eiendomsprosjekter i Vest-Sverige og i Stockholm – fra handel- og kombinasjonseiendommer til hoteller og boliger. Selskapet har posisjonert seg som en anerkjent lokal aktør i arbeidet med flere større nærings- og boligutviklingsprosjekter.

Mens mange eiendomsaktører i Sverige ble hardt rammet av inflasjon og høye renter i 2022, kan Aspelin Ramm Fastigheter se tilbake på et år med en verdiøkning i porteføljen på 5,3 prosent og et bedre sluttresultat sammenliknet med 2021. Tallene skyldes flere faktorer, blant annet målrettet arbeid med å senke kostnader, reforhandling av avtaler, lav belåningsgrad og god dialog med kunder og leietakere.

På tampen av 2021 foretok Aspelin Ramm Fastigheter en omorganisering av selskapet i forbindelse med ansettelse av ny administrerende direktør (VD), Manne Aronsson. Fjoråret viste gode effekter av den nye strukturen, som er bygget opp rundt tre hovedavdelinger: Eiendomsforvaltning, prosjektutvikling og marked/utleie. Ambisjonen med omstruktureringen var å legge bedre til rette for strukturell ekspansjon, og selskapet foretok fire nyansettelser i fjor.

Utvikling og kjøp av eiendom

Pedagogen Park var i full utvikling i 2022. Området, som Aspelin Ramm Fastigheter kjøpte i 2010, blir en helt ny bydel i Mølndal utenfor Gøteborg, med butikker, boliger, kontor, handel og servering. ICA åpnet butikk i bygget Parkhus 5 i mars, flere leiekontrakter med ulike næringsaktører ble signert gjennom året, og de første spadetakene ble tatt på boligprosjektet Brf Odlaren og kontorkvartalet Parkhus 4.

Parallelt med utviklingen av Pedagogen Park, har Aspelin Ramm Fastigheter investert i flere eiendommer i Gamlestaden, et område →

Aspelin Ramm Fastigheter

i Göteborg i rask utvikling. Selskapet eier nå hele det gamle hovedkontoret til Svenska Kullagerfabriken (SKF), etter å ha kjøpt ut eierandelen til Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) på 50 prosent. I tillegg har Aspelin Ramm Fastigheter kjøpt det tilstøtende kontorbygget, SKFs tidligere produksjonslokale for kulelager, som sikrer stabile leieinntekter. Oppkjøpene utgjør cirka 45 000 kvadratmeter, og inngår i forvandlingen av Gamlestaden fra historisk industriområde til en moderne og attraktiv bydel med boliger, kontorer og næringsvirksomhet.

Hotell med rekordresultater

I 2021 satte Smøgen Hafvsbad og Vann i Bohuslän rekord i både omsetning og resultat. Hotellene, som eies og driftes av Aspelin Ramm Fastigheter, utgjør en viktig del av selskapets gode resultater også i år, og Vann rapporterer om all-time high hver måned gjennom 2022. Etter et tøft 2021, har også selskapets hotell i Stockholm kommet sterkt tilbake: Mens første kvartal bar preg av begrensninger fra koronapandemien, var det resterende året på nivå med resultatene fra 2019.

«Vi har en spennende jobb foran oss i Gamlestaden, vi kommer virkelig til å få brukt vår kompetanse.»

Manne Aronsson
Administrerende direktør (VD)



East Square Gatuvi Hornsgatan. Illustrasjon Wingårdhs

03.

Motek

Alf Bjerckes vei 22. Foto: Einar Aslaksen

Full vekst i Motek

Nye butikker, flere ansatte, en vellykket flytteprosess og innvielse av nytt hovedkontor. Fjoråret var innholdsrikt for Aspelin Ramms handelsdivisjon.



Motek er en av landets ledende leverandører av verktøy, festemidler og tjenester til bygg, anlegg og industri. Selskapet har importavtaler med verdenskjente merkevarer som Hilti og Festool, og fører i tillegg egenutviklede produkter tilpasset nordiske forhold.

I 2022 vendte Moteks ansatte tilbake på kontoret etter pandemien, og i september flyttet de inn i nytt kontor- og logistikkbygg på Alna. Overgangen til Alf Bjerckes vei 22 foregikk over seks uker, hvor to hovedlagre ble driftet parallelt. I prosessen ble det kjørt 100 semitrailerlass og 15 000 ulike artikler ble transportert. Hele 43 000 forskjellige lokasjoner ble montert opp og merket på det nye, hypermoderne lageret, en økning tilsvarende 16 000 fra tidligere.

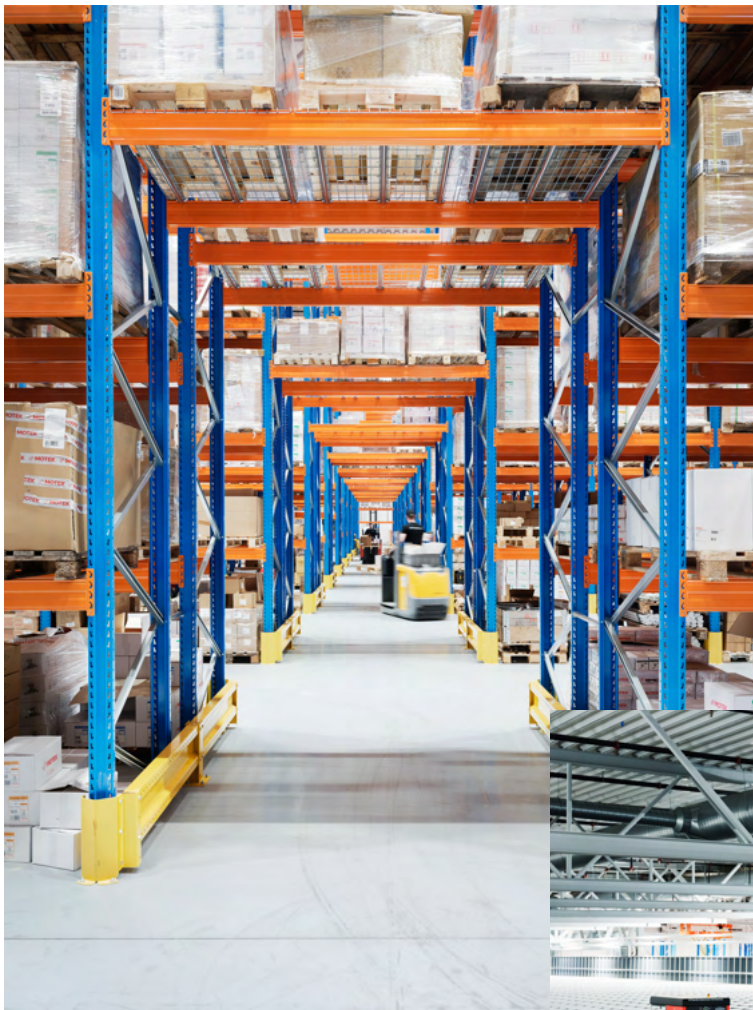
Med nøye planlegging, og med god støtte fra Moteks dataleverandør Pearl Group, ble overgangen til nytt bygg gjennomført uten merkbare konsekvenser for kunde – dette tross stor pågang. Flytteprosessen ble gjennomført i høysesong, og på Black Friday satte Motek rekord i antall varelinjer plukket på én dag.

En bærekraftig arbeidsplass

Det nye kontor- og logistikkbygget på Alna er bygget og eid av Aspelin Ramm. Det er det grønneste i sitt slag, sertifisert med BREEAM-NOR Excellent og energiklasse A. Solceller på taket gir kortreist energi til nybyggets 29 000 kvadratmeter, som blant annet er utstyrt med AutoStore-lagring og automatisert logistikk, hurtigladere til varetransport, nytt hovedverksted og egen proffbutikk. Hovedkontorlokalene er innredet i varige materialer og avstemte farger, med store møterom, støydemping og en åpen og inviterende planløsning tilrettelagt for gode møteplasser og sosialisering. →

03.

Motek



Motek. Foto: Einar Aslaksen



Motek. Foto: Einar Aslaksen

«Når vi drifter to lagre samtidig og kunden ikke merker noe, så har vi gjort veldig mye riktig.»

Vegard Halden
Administrerende direktør

03. Motek



Med nytt bygg har Motek også fått et eget opplæringscenter. Fasilitetene muliggjør grunnopplæring, oppfølging og kompetanseutvikling for Moteks medarbeidere fra hele landet, og bidrar til motivasjon og trivsel blant de ansatte.

Et selskap i utvikling

I tillegg til ny proffbutikk tilknyttet hovedkontoret på Alna, åpnet Motek flere nye fysiske butikker i fjor – i Bergen, Trondheim, Ålesund, Kirkenes og på Gol. Nyåpningene inngår i Moteks omnikanalstrategi, som innebærer å skape en helhetlig kundeopplevelse på tvers av ulike flater – i butikk, i felt og på nett. Fjoråret innebar også nye, store prosjekter for Moteks voksende ingeniøravdeling, som bistår konsulenter og entreprenører i prosjekterings- og byggefaser fra start til slutt. Avdelingen består i dag av 13 feltingeniører.

En vellykket kombinasjon av tjenester, produktsalg, ingeniørvirksomhet og sømløs logistikk ga gode resultater for Motek i 2022. Selskapet fortsetter dermed å leve opp til sin forretningsidé om å levere produkter og tjenester som bidrar til et raskere, tryggere og bedre resultat.

«Bærekraft er mer enn bare ytre miljø. Det nye bygget har blitt en fin arbeidsplass for alle som jobber her.»

Vegard Halden
Administrerende direktør



Motek. Foto: Einar Aslaksen

04.

Hovedtall 2018–2022

Vestkantbadet, Sommerro. Foto: Francisco Nogueira

(MNOK)	2018	2019	2020	2021	2022
Driftsinntekter	1 682,5	1 744,2	2 579,9	2 017,6	2 214,2
Driftskostnader	1 287,9	1 428,2	2 148,3	1 612,1	1 905,5
Resultat før gevinst/tap ved salg av eiendommer og rehabiliteringskostnader	394,7	316,1	431,6	405,5	308,7
Gevinst/tap ved salg av eiendommer	1 554,5	49,9	723,7	1,8	0
Rehabiliteringskostnader	80,8	51,1	78,4	51,3	15,7
Netto finansposter	(134,5)	(30,3)	(127,0)	(51,6)	(486,0)
Resultat før skattekostnad	1 734,0	284,5	1 203,9	304,5	(193,1)
Totalkapital	9 342,2	10 196,2	11 206,3	11 893,5	13 116
Egenkapital	4 521,0	4 739,4	5 728,8	5 444,9	4 897
Bokført egenkapitalandel	48 %	46 %	51 %	46 %	37 %

Styret

- Knut Gustaf Aspelin (Leder)
- Gustaf Aspelin
- Jonas Aspelin Ramm
- Jonas Gustaf Aspelin Ramm
- Harald Espedal
- Kjersti Helen Krokeide Hobøl
- Peter Arne Ruzicka

Ledelse

- Ida Aall Gram, *Adm. direktør/CEO, konsern og Aspelin Ramm Eiendom*
- Manne Aronsson, *VD Aspelin Ramm Fastigheter AB*
- Vegard Halden, *Adm. direktør Motek AS*
- Christopher Utne, *CFO*
- Mona Aarebrot, *COO, Direktør Marked og Drift*
- Jennie Almén, *HR*
- Maren Bjerkeng, *Direktør Utvikling, Aspelin Ramm Eiendom*
- Trond Erik Sveen, *Direktør Prosjekt og Utbygging, Aspelin Ramm Eiendom*

05.

Årsberetning 2022

Motek. Foto: Einar Aslaksen



Aspelin Ramm Holding

Aspelin Ramm Holding AS er morselskap i Aspelin Ramm konsernet. Konsernet har to forretningsområder: Eiendomsutvikling gjennom Aspelin Ramm Eiendom AS i Norge og Aspelin Ramm Fastigheter AB i Sverige. Handelsvirksomhet gjennom Motek AS.



Aspelin Ramm Holding AS

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

Handelsvirksomheten

Motek AS er et salgs- og serviceselskap som er spesialisert innenfor salg av utstyr og verktøy til bygg- og anleggssektoren i Norge. Selskapet er organisert i salgsregioner med landsdekkende salgsorganisasjon og 33 butikker.

Motek har langsiktige avtaler med leverandører av verdenskjente merkevarer som Hilti, Festool og Bostitch.

Salgsinntekter for Motek ble MNOK 1 311,8 mot MNOK 1 201,6 i 2021.

Resultat før skattekostnad ble MNOK 199,3 mot MNOK 169,3 i 2021.

Med omsetningsvekst på 9 prosent har Motek levert gode resultater også i 2022. Veksten reflekterer dels et fortsatt sterkt bygg- og anleggsmarked i Norge og dels effektene av langsiktig og systematisk utvikling av selskapets organisasjon og systemer.

Motek overtok høsten 2022 sitt nye logistikkenter og hovedkontor på Økern i Oslo. Anlegget gir grunnlag for effektiv drift og vekst i årene som kommer. →

Eiendomsvirksomheten

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

Inkludert forholdsmessige andeler i deleide selskaper utgjorde konsernets bygningsmasse ca. 480 000 kvm per 31.12.2022. Konsernet har i tillegg store arealreserver for mulig utbygging på anslagsvis 500 000 kvm på egne og deleide eiendommer. Våre brutto leieinntekter fra hel- og deleide eiendommer var ca. MNOK 786 i 2022. Årene fremover vil gi økte leieinntekter ved ferdigstilling av flere store byggeprosjekter.

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

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

Norge

Konsernets største utbyggingsprosjekter i 2022 var slutføring av Sommerrokvartalet på Solli plass i Oslo, ferdigstilling av nytt hovedlager for Motek og Ahlsell i Alf Bjerckes vei 22 samt igangsetting av nytt prosjekt for Elkjøp og NorgesGruppen i Alf Bjerckes vei 26.

Sommerrokvartalet har transformert Oslo Lysverkers tidligere hovedkontor på Solli plass til hotell, bolig og næring. Prosjektet ble ferdigstilt høsten 2022 og eies av Strawberry Brothers AS (Varner og Stordalen) og Aspelin Ramm med en andel på 50 prosent hver. Fremdriften i 2022 har i hovedsak gått som planlagt tross utfordrende rammebetingelser knyttet til materialtilgjengelighet, byggeplasslogistikk og stram fremdriftsplan. Hotellet åpnet 1. september og har blitt tatt svært godt imot av gjester, publikum og presse. Omsetningstallene for mat og drikke har vært langt over forventninger og tidligere estimater.

Videre har selskapet overlevert et nytt logistikkanlegg for Motek og Ahlsell på ca. 30 000 kvm i Alf Bjerckes vei 22 i Oslo i henhold til avtalt plan. Arkitektur og funksjoner er toppmoderne, med stor vekt på bærekraftige løsninger for fremtidig drift.

Sammen med Nova Spektrum (eid av Stiftelsen Nova Spektrum) skal Aspelin Ramm utvikle ca. 19 000 kvm kontorarealer som påbygg til et nytt kongressanlegg tilsluttet Oslo Spektrum. Avtalen ble inngått i 2021. Både reguleringsprosess og prosjekteringsarbeid har hatt tilfredsstillende →

fremdrift i 2022. Ny reguleringsplan ble godkjent i april 2023, og prosjektet forventes igangsatt primo 2024.

I 2022 har konsernet forsterket kontorsatsingen i Oslo ytterligere gjennom to samarbeidsprosjekter i Oslo Science City, Oslo kommunes strategiske satsing på utvikling av kunnskapsklynger. Aspelin Ramm har inngått samarbeidsavtale om utvikling av to store kontorprosjekter med henholdsvis Norges Geotekniske Institutt (NGI) og Blindern Studenterhjem. Sistnevnte prosjekt er i tidlig utviklingsfase. Førstnevnte, Campus Ullevål, ble regulert i 2022 til et kontorbygg på ca. 35 000 kvm der målet er å skape en forsknings- og næringslivsklynge med fokus på miljø og bærekraft. Samlet utgjør disse prosjektene et forventet volum på 60–70 000 kvm der Aspelin Ramms andel er 50 prosent.

Gjennom Landbrukskvartalet Utvikling AS utvikler Aspelin Ramm Landsbrukskvartalet i Oslo (Schweigaards gate 34), et samarbeid med blant annet Norges Bondelag og Vedal Utvikling AS. Prosjektet er et omfattende byutviklingsprosjekt i området Grønland/Gamlebyen med planer for blandede byformål. Reguleringsplanen ble godkjent i første kvartal 2023 og prosjektet forventes igangsatt primo 2024.

I samarbeid med Bertel O. Steen Eiendom utvikler Aspelin Ramm en ny reguleringsplan for Bertel O. Steen-konsernets tidligere hovedkontor i Parkveien i Oslo. Prosjektet utvikles gjennom Parkveien Utvikling AS og kombinerer vern av historiske bygg og nye arealer med høy kvalitet tilpasset nåtidens bruk. Reguleringsprosessen gjennomføres i samarbeid med Byantikvaren i Oslo og har hatt god fremdrift i 2022. Ny reguleringsplan forventes godkjent i løpet av 2023.

Union Eiendomsutvikling AS, et samarbeidsselskap med Selvaag By AS hvor Aspelin Ramm eier 50 prosent, har vært en viktig brikke i forvandlingen av Drammen. De viktigste milepælene i 2022 var ferdigstillelse av 131 leiligheter i prosjektet Svanegangen ved Bystranda i Drammen sentrum samt salgsstart for første byggetrinn i Glassverket, et prosjekt der reguleringen tillater bygging av anslagsvis 500 leiligheter i umiddelbar nærhet til Drammensfjorden. Grunnet svakt marked for nye boliger i Norge fikk markedslanseringen av Glassverket en svakere salgsstart enn forventet og prosjektet er satt midlertidig på hold.

Det har pågått forhandlinger med staten gjennom Helse Sør-Øst vedrørende skjønnsfastsettelse av ekspropriasjonsvederlag for Brakerøya gjennom eierselskapet Eie 1 AS, som eies av Union Eiendomsutvikling (80 prosent) og Vedal (20 prosent). Eie 1 AS tapte ankesaken i Borgarting lagmannsrett som medførte at ekspropriasjonsvederlaget ble vesentlig lavere enn forventet og tilsvarende uomtvistet beløp som lå til grunn for statens overtakelse av eiendommen. →

Sverige

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

I samarbeid med Møndal kommune har selskapet gjennomført regulering av tilstøtende tomtearealer til Pedagogen Park. Her planlegges boligutbygging på ca. 100 000 kvm. For Aspelin Ramm forventes prosjektet å utgjøre rundt 500 leiligheter. Ca. 60 prosent av utviklingspotensialet ble i 2018 solgt til Skanska og Kärnhem (Obos), og utbyggingen av området ble igangsatt i 2021. I løpet av 2022 har selskapet hatt fire prosjekter under bygging, inkludert bolig, kontor, handel og parkeringsanlegg. Byggingen følger fremdriftsplanen, men salg av leiligheter stoppet i siste halvdel av 2022 opp i tråd med markedsutviklingen for spesielt salg av nye boliger.

I de siste årene har selskapet tatt en betydelig posisjon i Gøteborg sentrum. På Masthuggskajen skal Aspelin Ramm utvikle ca. 20 000 kvm kontorarealer i et svært attraktivt og viktig utviklingsområde. I Gøteborgs tidligere industriområde skal Aspelin Ramm utvikle ca. 22 000 kvm kontorarealer gjennom konvertering av SKF sitt gamle hovedkontor i Gamlestaden. Aspelin Ramm har i løpet av 2022 også overtatt naboeiendommene som innebærer at selskapet i årene fremover skal utvikle, foredle og forvalte anslagsvis 40 000 kvm kontorarealer med tilhørende bygulv. Prosjektet innebærer en endring i strategi for selskapet med økt fokus på Gøteborg sentrum.

I Stockholm eier Aspelin Ramm Clarion Hotell Stockholm, et av byens største hotell med 542 rom. Selskapet eier og drifter i tillegg to hoteller i Bohuslän: Smøgens Hafvsbad og Vann spa- og konferansehotell. Omsetningsutviklingen har for samtlige hoteller vært god.

Resultat- og balanseregnskap

Konsernets samlede leieinntekter fra heleide eiendommer ble MNOK 599,5 mot MNOK 511,9 i 2021, en økning på MNOK 87,6.

Resultat før gevinster ved salg av eiendommer ble MNOK 308,7 mot MNOK 405,5 i 2021. I 2022 var gevinster ved salg av næringseiendom MNOK 0 mot MNOK 1,8 i 2021.

Utgiftsførte rehabiliteringskostnader utgjorde MNOK 15,7 mot MNOK 51,3 i 2021. Resultat fra investering i tilknyttet selskap utgjorde MNOK -324,3 mot MNOK 90,0 i 2021. Reduksjon i resultatandel fra tilknyttede selskaper skyldes i hovedsak nedskrivning av bokførte verdier på eiendom. →

Konsernets finansinntekter utgjorde MNOK 19,5 mot MNOK 12,2 mens finanskostnadene utgjorde MNOK 181,2 mot MNOK 153,7 i 2021. Ordinært resultat før skattekostnad endte på MNOK -193,1 mot MNOK 304,5 i 2021. Årsresultatet etter skatt ble MNOK -218,2 mot MNOK 258,4 i 2021. Underskudd fra årets virksomhet har kommet som følge av nedskrivning av bokførte verdier på eiendom i konsernet og tilknyttede selskaper.

Konsernets bokførte total kapital økte fra MNOK 11 893,5 per 31.12.2021 til MNOK 13 115,9 per 31.12.2022.

Årets investeringer i Norge er hovedsakelig knyttet til investeringer og kapitalinnskudd i pågående prosjekter, vedlikehold av eksisterende eiendommer samt kjøp av eiendommer i både Norge og Sverige.

Konsernets bokførte egenkapital ble redusert fra MNOK 5 444,9 med MNOK 547,9 til MNOK 4 897,0. Bokført egenkapitalandel var 37,3 prosent per 31.12.2022 mot 45,8 prosent per 31.12.2021.

Morselskapets driftskostnader var MNOK 5,9 mot MNOK 2,6 i 2021. Netto finansposter er redusert fra MNOK 538,4 i 2021 til MNOK 271,1 som i hovedsak skyldes lavere inntekt på investering i datterselskap. Nedgang i årsresultat fra MNOK 521,3 i 2021 til MNOK 249,8 skyldes i hovedsak reduserte finansinntekter. Morselskapets total kapital økte fra MNOK 3 677,0 per 31.12.2021 til MNOK 3 734,5 per 31.12.2022. Morselskapets bokførte egenkapital ble redusert fra MNOK 3 661,0 per 31.12.2021 til MNOK 3 618,7 per 31.12.2022. Sum gjeld økte fra MNOK 16,1 per 31.12.2021 til MNOK 115,8 per 31.12.2022, som i hovedsak skyldes avsatt utbytte.

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

Finansiell risiko

Markedsrisiko

2022 var preget av geopolitisk uro, økende inflasjon og stigende markedsrenter. Dette har slått negativt ut på eiendomsverdier gjennom stigende avkastningskrav. Tross et negativt makrobilde har både norsk og svensk økonomi foreløpig vist seg å være robust.

Ettersom konsernet gjennomgående har eiendommer av høy kvalitet med gode beliggenheter, har fortsatt sterk økonomi gitt god underliggende etterspørsel innenfor de fleste av konsernets segmenter. Dette har gitt positiv leieprisutvikling og dermed utliknet deler av verdinedgangen knyttet til økende renter. Unntaket er utvikling i nyboligsalg som langt på vei har stoppet opp i både Norge og i Sverige. Dette har medført lavere salg enn opprinnelig forventet i konsernets prosjekter. →

Kombinasjonen av fortsatt sterkt underliggende marked og negativt press på gjeldnivåer (oppover) har gitt større avstand mellom kjøpers og selgers prisforventninger. Resultatet er at transaksjonsmarkedet har falt til lave nivåer. Få transaksjonsbevis gir usikkerhet rundt markedsverdier og dermed eiendomsverdier.

Som følge av denne usikkerheten har selskapet valgt å innhente to eksterne verdsettelse for den norske delen av konsernets eiendommer (Sverige har foreløpig kun én ekstern verdsettelse). Dette har medført samlet verdireduksjon i konsernets eiendommer på ca. 4 prosent. Nedskrivninger av bokførte verdier med anslagsvis MNOK 154 for heleide og MNOK 375 for vår andel av deleide selskaper er hovedsakelig knyttet til prosjekter som er anskaffet eller igangsatt i løpet av de siste årene.

Basert på endringer i renter og verdien av noterte eiendomsaksjer er det grunn til å anta forsinkelse i verdsettelse av ikke-notert eiendom. Det forventes derfor ytterligere negativt press på eiendomsverdier inntil det fremstår som klart at både inflasjon og renter har passert toppunktet.

Kredittrisiko

Stigende renter og usikkerhet knyttet til fremtidig verdiutvikling har hatt store utslag i kredittmarkedene gjennom mindre tilgang til lån og lavere låneutmålinger samt stigende kredittpåslag.

Dette har gjort finansiering av eiendom vesentlig mer krevende enn tidligere. For konsernets del medfører dette økt krav til egenkapital, økte rentekostnader og redusert lønnsomhet knyttet til både forvaltningsporteføljen og prosjektporteføljen.

Tross selektivt kapitalmarked oppleves likevel god interesse fra bankene for konsernets eiendommer og prosjekter.

Med relativt lav belåning ut ifra konsernets samlede verdier (anslagsvis 45 prosent av verdjustert balanse) og sterk relasjon til flere av de største bankene i spesielt det norske markedet, vurderes kredittrisikoen i konsernet som relativt lav.

Konsernet har sikret langsiktig finansiering fra flere långivere. Av konsernets langsiktige gjeld forfaller 38 prosent innen ett år, 52 prosent innen to til fem år, mens 10 prosent av porteføljen har løpetid lengre enn fem år.

Ca. 46 prosent av konsernets langsiktige lån er rentesikret med gjennomsnittlig gjenværende løpetid på ca. 7,6 år.

Likviditetsrisiko

Som følge av reduserte markedsverdier og lavere tilgang på kreditt →

er vurderte likviditetsreserver redusert sammenliknet med fjoråret. Konsernet har likevel tilfredsstillende likviditetsreserver gjennom etablerte trekkrettigheter og lånereserver i balansen som dekker selskapets forventede fremtidige forpliktelser. Likviditetsrisikoen vurderes derfor som lav.

Ved årsskiftet utgjorde konsernets tilgjengelige likviditet MNOK 457,1 (MNOK 811,5), bestående av bankinnskudd på MNOK 234,6 (MNOK 311,7) og ubenyttede trekkrammer på MNOK 222,5 (MNOK 500). I tillegg har konsernet betydelig lånepotensial i eksisterende eiendomsmasse.

Konsernet genererte en kontantstrøm før skatt (eks. gevinster og resultat fra deleide selskaper) fra ordinær virksomhet på MNOK 408,1 mot MNOK 475,8 i 2021.

Morselskapets kontantstrøm før skatt fra ordinær virksomhet ble MNOK -5,6 mot MNOK -2,1 i 2021.

Oppsummert

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

Samtidig understrekes det at den finansielle usikkerheten vurderes som høyere enn før. Dette medfører tettere overvåking av konsernets likviditetsutvikling og kapitalbehov enn tidligere.

Redegjørelse for årsregnskapet

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

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Personal

Konsernet har i alt 541 ansatte fordelt med 397 i Norge og 144 i Sverige, hvorav 126 er ansatt i hotellvirksomheten i Bohuslän.

Sykefraværet i konsernet er 5,8 prosent (4,8 prosent) av arbeidet tid, hvorav 2,9 prosent (1,6 prosent) var korttidsfravær og 2,9 prosent (3,2 prosent) var langtidsfravær. Konsernet arbeider med å få fraværet ned.

Av de i alt 541 ansatte er 153 kvinner og 388 menn. Ledergruppen består av tre kvinner og tre menn. Styret i morselskapet har ett kvinnelig medlem og seks mannlige medlemmer. →

Årsberetning 2022

Konsernet har totalt 74 deltidsansatte, hvorav 26 er menn og 48 er kvinner. Det er totalt 13 midlertidig ansatte i konsernet, ni menn og fire kvinner.

Det er registrert fire skader i 2022 mot én skade i 2021. Skadene har krevd medisinsk behandling, men har ikke resultert i sykefravær.

Det er styrets oppfatning at arbeidsmiljøet er godt.

Energibruk, miljø og samfunnsansvar

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

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

Selskapet utarbeider en årlig bærekraftsrapport for eiendomsvirksomheten. Det henvises til denne for mer detaljert informasjon om eiendomsselskapets miljøpåvirkning og tiltak som er gjennomført, samt tiltak som planlegges iverksatt for å redusere miljøbelastningen fra virksomheten. Les mer i bærekraftsrapporten ([linkes når ferdig](#)).

Aspelin Ramm arbeider systematisk med å tilfredsstillere kravene i åpenhetsloven, og har inkludert dette i det løpende arbeidet med bærekraft. Aspelin Ramm sin redegjørelse for arbeidet med åpenhetsloven publiseres på selskapets hjemmeside.

Konsernet er opptatt av å ivareta grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold gjennom kontrakter og løpende risikovurdering og kontroll av verdikjeden. For konsernets implementering av åpenhetsloven vises det til redegjørelsen på selskapets hjemmesider ([link til side for Motek og ARE](#)).

Utsiktene fremover

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

Tross forventning om ytterligere negativ utvikling i markedsverdier og kontantstrøm som følge av økte renter, er administrasjonens vurdering at selskapet fortsatt vil være godt posisjonert for videre utvikling gjennom solid balanse, tilfredsstillende likviditetsreserver og attraktiv portefølje av eiendommer som kan frigjøre ytterligere likviditet hvis hensiktsmessig. →

Gjennomsnittlig gjenværende løpetid for leiekontrakter i hel- og deleid portefølje er ca. 5,5 år per 31.12.2022. Porteføljen er godt diversifisert med gjennomgående gode beliggenheter.

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

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

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



Spektrum. Illustrasjon LPO Arkitekter.



Campus Ullevål. Illustrasjon 3D Estate.

05.

Årsberetning 2022

Oslo, 10. mai 2023

Knut Gustaf Aspelin
Styrets leder

Gustaf Aspelin
Styremedlem

Ida Aall Gram
Adm. direktør

Harald Espedal
Styremedlem

Kjersti Hellen Krokeide Hobøl
Styremedlem

Jonas Gustaf Aspelin Ramm
Styremedlem

Jonas Aspelin Ramm
Styremedlem

Peter Arne Ruzicka
Styremedlem

05.

Resultatregnskap 01.01–31.12
konsern(Alle tall i NOK 1000) Note 2022 2021

Driftsinntekter

Salgsinntekter og andre driftsinntekter	1, 2	1 614 692	1 505 763
Leieinntekter heleide eiendommer	1	599 465	511 872
Sum driftsinntekter		2 214 157	2 017 635

Driftskostnader

Varekostnad	2	684 262	669 940
Lønnskostnad	3, 4	503 227	466 795
Avskrivning	5, 6	180 173	157 254
Nedskrivning	6	153 610	0
Annen driftskostnad	4	384 210	318 157
Sum driftskostnader		1 905 482	1 612 147

Resultat før gevinst ved salg av eiendommer og rehabiliteringskostnader		308 675	405 488
--	--	----------------	----------------

Gevinst ved salg av eiendommer	6	0	1 838
Rehabiliteringskostnader eiendommer		(15 726)	(51 281)

Driftsresultat		292 950	356 045
-----------------------	--	----------------	----------------

Finansinntekter og finanskostnader

Resultat på investering i tilknyttet selskap	7	(324 337)	89 996
Finansinntekter	8	19 502	12 167
Finanskostnader	8	(181 200)	(153 722)
Netto finansposter		(486 035)	(51 559)

Ordinært resultat før skattekostnad		(193 085)	304 485
--	--	------------------	----------------

Skattekostnad på ordinært resultat	9	25 144	46 084
Årsresultat		(218 228)	258 402

Minoritetsinteresser		362	27
Majoritetsinteresser		(218 590)	258 375

05.

Balanse eiendeler 31.12
konsern

(Alle tall i NOK 1000)

Note

2022

2021

Anleggsmidler

→ Immaterielle eiendeler

Goodwill	5	204 316	56 688
Programvare	5	15 700	16 180
Sum immaterielle eiendeler		220 016	72 868

→ Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 10	8 764 199	7 614 434
Maskiner og inventar	6	183 327	112 076
Sum varige driftsmidler		8 947 526	7 726 510

→ Finansielle anleggsmidler

Investeringer i tilknyttet selskap	7	3 016 813	3 143 967
Investeringer i aksjer og andeler	11	4 001	28 838
Andre langsiktige fordringer	10	89 713	135 725
Sum finansielle anleggsmidler		3 110 527	3 308 529

Sum anleggsmidler		12 278 068	11 107 907
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer	2	270 263	192 018
-------	---	---------	---------

Kundefordringer		177 033	132 846
Andre fordringer		155 990	149 021
Sum fordringer		333 023	281 867

Kontanter og bankinnskudd	10	234 567	311 728
Sum omløpsmidler		837 852	785 613

Sum eiendeler		13 115 921	11 893 520
----------------------	--	-------------------	-------------------

05.

Balanse egenkapital og gjeld 31.12
konsern(Alle tall i NOK 1000) Note 2022 2021

Egenkapital

→ Innskutt egenkapital

Aksjekapital	12, 13	100 000	100 000
Overkurs	12	2 597 572	2 889 572
Sum innskutt egenkapital		2 697 572	2 989 572

→ Opptjent egenkapital

Øvrig konsernkapital	12	2 191 143	2 447 358
Sum opptjent egenkapital		2 191 143	2 447 358

Minoritetsinteresser	12	8 307	7 945
Sum egenkapital		4 897 022	5 444 875

Gjeld

→ Avsetning for forpliktelser

Pensjonsforpliktelser	3	99 067	93 361
Andre forpliktelser		10 009	9 875
Utsatt skatt	9	562 674	470 155
Sum avsetning for forpliktelser		671 750	573 392

→ Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	10	3 728 775	3 557 014
Obligasjonslån	10	350 000	350 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 078 775	3 907 014

→ Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	10	277 449	7 571
Leverandørgjeld		215 256	179 307
Betalbar skatt	9	25 037	21 466
Skyldig offentlige avgifter		66 223	52 127
1 års avdrag på langsiktig gjeld	10	2 505 711	1 452 696
Utbytte	12	100 000	0
Annen kortsiktig gjeld		278 697	255 071
Sum kortsiktig gjeld		3 468 374	1 968 239

Sum gjeld		8 218 899	6 448 645
------------------	--	------------------	------------------

Sum egenkapital og gjeld		13 115 921	11 893 520
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Oslo, 10. mai 2023

Knut Gustaf Aspelin
Styrets leder

Gustaf Aspelin
Styremedlem

Ida Aall Gram
Adm. direktør

Harald Espedal
Styremedlem

Kjersti Helen Krokeide Hobøl
Styremedlem

Jonas Gustaf Aspelin Ramm
Styremedlem

Jonas Aspelin Ramm
Styremedlem

Peter Arne Ruzicka
Styremedlem

05.

Kontantstrømoppstilling 01.01–31.12 konsern

(Alle tall i NOK 1000)

2022

2021

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter

Resultat før skatt	(193 085)	304 485
Resultatandel i tilknyttet selskap	324 337	(89 996)
Betalbar skatt	(38 083)	(37 095)
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	180 173	157 254
Nedskrivning anleggsmidler	153 610	0
Gevinst ved salg av anleggsmidler	0	(1 838)
Forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger	5 705	8 203
Endring i varer, kundefordringer og leverandørgjeld	(86 483)	68 198
Endring i andre tidsavgrensningsposter	61 876	66 609
Netto likviditetsendring fra virksomheten	408 050	475 823

Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter

Utbetaling ved investeringer i tilknyttet selskap	(492 127)	(717 491)
Utbetaling ved investeringer i varige driftsmidler	(1 444 777)	(820 794)
Innbetaling fra investeringer i tilknyttet selskap	78 465	69 879
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler (salgssum)	0	28 811
Inn-/utbetaling ved kjøp av minoritetsinteresser	0	(10 116)
Endring i andre investeringer og fordringer	70 575	197 859
Netto likviditetsendring fra investeringer	(1 787 864)	(1 251 853)

Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter

Opptak av gjeld	2 029 882	2 827 042
Nedbetaling av gjeld	(535 228)	(1 777 839)
Utbetalt utbytte og egenkapital	(192 000)	(618 000)
Netto likviditetsendring fra finansiering	1 302 653	431 202

Netto endring i likvider i året	(77 160)	(344 828)
--	-----------------	------------------

Kontanter og bankinnskudd per 01.01	311 727	656 555
Kontanter og bankinnskudd per 31.12	234 567	311 728

05.

Resultatregnskap 01.01–31.12 morselskap

(Alle tall i NOK 1000)	Note	2022	2021
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	4	5 862	2 561
Sum driftskostnader		5 862	2 561
Driftsresultat		(5 862)	(2 561)
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		270 504	538 393
Finansinntekter	8	636	0
Finanskostnader	8	(69)	0
Netto finansposter		271 071	538 393
Ordinært resultat før skattekostnad		265 209	535 832
Skattekostnad på ordinært resultat	9	15 459	14 487
Årsresultat		249 750	521 346

05.

Balanse eiendeler 31.12 morselskap

(Alle tall i NOK 1000)

Note

2022

2021

Anleggsmidler

→ Finansielle anleggsmidler

Investeringer i datterselskap	7	3 607 522	3 607 522
Sum finansielle anleggsmidler		3 607 522	3 607 522

Sum anleggsmidler		3 607 522	3 607 522
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Fordring konsernselskap		126 615	68 818
Andre fordringer		178	91
Sum fordringer		126 793	68 909

Kontanter og bankinnskudd		195	605
Sum omløpsmidler		126 988	69 514

Sum eiendeler		3 734 511	3 677 036
----------------------	--	------------------	------------------

05.

Balanse egenkapital og gjeld 31.12 morselskap

(Alle tall i NOK 1000)

Note

2022

2021

Egenkapital

→ Innskutt egenkapital

Aksjekapital	12, 13	100 000	100 000
Overkurs	12	2 597 572	2 889 572
Sum innskutt egenkapital		2 697 572	2 989 572

→ Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	12	921 096	671 346
Sum opptjent egenkapital		921 096	671 346

Sum egenkapital		3 618 668	3 660 918
------------------------	--	------------------	------------------

Gjeld

→ Kortsiktig gjeld

Betalbar skatt	9	15 459	14 487
Skyldig offentlige avgifter		110	514
Annen kortsiktig gjeld konsern		0	1 000
Leverandørgjeld		274	118
Utbytte	12	100 000	0
Sum kortsiktig gjeld		115 843	16 118

Sum gjeld		115 843	16 118
------------------	--	----------------	---------------

Sum egenkapital og gjeld		3 734 511	3 677 036
---------------------------------	--	------------------	------------------

Oslo, 10. mai 2023

Knut Gustaf Aspelin
Styrets leder

Gustaf Aspelin
Styremedlem

Ida Aall Gram
Adm. direktør

Harald Espedal
Styremedlem

Kjersti H. Høvel
Styremedlem

Jonas Gustaf Aspelin Ramm
Styremedlem

Jonas Aspelin Ramm
Styremedlem

Peter Arne Ruzicka
Styremedlem

05.

Kontantstrømoppstilling 01.01–31.12. morselskap

(Alle tall i NOK 1000)

2022

2021

Likvider tilført / brukt på virksomheten

Resultat før skatt	265 209	535 832
Resultatandel i datterselskap	(270 504)	(538 393)
Betalbar skatt	0	(85)
Endring i andre tidsavgrensningposter	(335)	572
Netto likviditetsendring fra virksomheten	(5 630)	(2 074)

Likvider tilført / brukt på investeringer

Netto likviditetsendring fra investeringer	0	0
---	----------	----------

Likvider tilført / brukt på finansiering

Innbetalt konsernbidrag og utbytte	263 393	620 224
Endring i konsernmellomværende	(66 173)	375
Utbetalt utbytte og egenkapital	(192 000)	(618 000)
Netto likviditetsendring fra finansiering	5 220	2 600

Netto endring i likvider i året	(410)	525
--	--------------	------------

Kontanter og bankinnskudd per 01.01	605	80
Kontanter og bankinnskudd per 31.12	195	605

06.

Noter til regnskapet

Motek. Foto: Einar Aslaksen

Regnskapsprinsipper

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



Konsolideringsprinsipper

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

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

Goodwill

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

Datterselskap/tilknyttet selskap

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

Noter til regnskapet

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

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

Salgs- og leieinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom det oppstår verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Rentebytteavtaler («renteswapper») benyttes for å sikre fremtidige rentevilkår på konsernets lån. Swaprenter periodiseres likt med underliggende lån. Urealisert gevinst/tap resultatføres ikke i regnskapet.

Eiendommer

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

Vedlikeholds- og rehabiliteringskostnader

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

Gevinst/tap ved salg av eiendommer

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

Varige driftsmidler, maskiner og inventar

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

Fordringer

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

Varebeholdninger

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

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

Valuta

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

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

Kortsiktige plasseringer

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

Pensjoner

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

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

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

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

Skatt

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

Kontantstrømoppstilling

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

06.

Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

Note 1 – Driftsinntekter – Geografisk fordeling

	→ Konsern	
Salgsinntekter og andre driftsinntekter	2022	2021
Norge	1 415 550	1 340 210
Sverige	199 142	165 553
Sum	1 614 692	1 505 763
Leieinntekter fast eiendom (heleide selskaper)		
Norge	424 793	366 839
Sverige	174 672	145 033
Sum	599 465	511 872

Note 2 – Varelager

Balanseført verdi av handelsvarer utgjør MNOK 270,3 (MNOK 192,0). Inntektsført beløp for salg av leiligheter var i 2022 MNOK 0 (MNOK 42,1) og varekost MNOK 0 (MNOK 34,5).

(Alle tall i NOK 1000)

Note 3 – Pensjoner

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

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

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

→ Konsern	2022	2021
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	3 243	2 977
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	1 735	1 417
Resultatført estimatendring og avvik	4 841	7 395
Kostnad innskuddsbasert ordning	26 117	26 527
Netto pensjonskostnad	35 936	38 316

Pensjonsforpliktelser finansiert over drift

Beregnete pensjonsforpliktelser pr 31.12.	86 824	81 824
Periodisert arbeidsgiveravgift	12 243	11 537
Netto pensjonsforpliktelse	99 067	93 361

Økonomiske forutsetninger

Diskonteringsrente	3,00%	1,90 %
Forventet lønnsregulering	3,50%*	2,75 %
Forventet G-regulering	3,25%*	2,50 %
Forventet pensjonsøkning	3,25%*	2,50 %

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

*Én av konsernets ordninger benytter andre forutsetninger hvor forventet lønnsregulering er 3,75% og forventet G-regulering og pensjonsøkning er 3,50%.

06.

Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

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

	→ Konsern	
Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	380 721	347 001
Arbeidsgiveravgift	72 348	63 967
Pensjonskostnader	35 936	38 316
Andre ytelser	14 222	17 511
Sum	503 227	466 795

Det har blitt utført 541 årsverk i 2022, mot 515 årsverk i 2021.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Konsern- styret
Lønn	5 223	0
Honorarer	0	2 100
Pensjonskostnader	3 389	0
Annen godtgjørelse	278	0

Daglig leder har 12 måneder oppsigelsestid. Ved oppsigelse fra selskapets side utbetales etterlønn for 12 mnd utover oppsigelsestid. Godtgjørelse til daglig leder er kostnadsført i datterselskapet Aspelin Ramm AS. Informasjon om lønn til daglig leder i 2022 viser til tidligere daglig leder.

	→ Morselskap	→ Konsern
Revisjonsgodtgjørelse		
Lovpålagt revisjon	482	2 467
Andre tjenester	0	305
Total	482	2 772

06.

Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

Note 5 – Immaterielle eiendeler

→ Konsern

	Programvare	Goodwill	Sum immaterielle eiendeler
Anskaffelseskost 31.12.21	48 710	56 926	105 636
Tilgang kjøpte eiendeler	5 522	93 416	98 938
Reklassifisering fra varige driftsmidler	0	63 018	63 018
Anskaffelseskost 31.12.22	54 232	213 360	267 592
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	(38 532)	(9 045)	(47 577)
Bokført verdi pr. 31.12.22	15 700	204 316	220 016
Årets avskrivninger	6 000	8 807	14 807

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

06.

Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

Note 6 – Varige driftsmidler

→ Konsern

	Tomter/bygninger og annen fast eiendom	Maskiner og inventar	Sum varige driftsmidler
Varige driftsmidler			
Anskaffelseskost 31.12.21	9 147 320	358 170	9 505 490
Valutaeffekt anskaffelseskost	(76 705)	(5 347)	(82 052)
Tilgang kjøpte driftsmidler	1 650 857	144 482	1 795 339
Reklassifisering	(63 831)	813	(63 018)
Avgang solgte driftsmidler	(11 170)	(35 435)	(46 605)
Anskaffelseskost 31.12.22	10 646 470	462 684	11 109 154
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.22	(1 882 270)	(279 357)	(2 161 627)
Bokført verdi pr. 31.12.22	8 764 199	183 327	8 947 526
Årets avskrivninger	146 674	18 693	165 366
Årets nedskrivninger	149 779	3 831	153 610

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

→ Bygninger og annen fast eiendom 3-100 år

→ Maskiner og inventar 3-20 år

Resultatlinjen "Gevinst ved salg av eiendommer" er gevinst ved salg
av fast eiendom gjennom salg av aksjeselskaper.

(Alle tall i NOK 1000)

Note 7 – Datterselskap, tilknyttet selskap mv.

→ Datterselskaper

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

Eiet av datterselskaper		
Alf Bjerckes vei 22-26 AS	Oslo	100,0 %
Aspelin Ramm Drift AS	Oslo	100,0 %
Aspelin Ramm Eiendom AS	Oslo	100,0 %
Aspelin Ramm Fastigheter AB*	Gøteborg	100,0 %
Aspelin Ramm Gardermoen AS	Oslo	96,6 %
Aspelin Ramm Handel AS	Oslo	100,0 %
Aspelin Ramm Kjeller AS	Oslo	100,0 %
Aspelin Ramm R26 AS	Oslo	100,0 %
Aspelin Ramm Sommerro AS	Oslo	98,4 %
Aspelin Ramm Utvikling AS	Oslo	100,0 %
Aspelin Ramm VARE AS	Oslo	93,0 %
Fetveien 80-84 AS	Oslo	100,0 %
Hans Møller Gasmannsvei 7 AS	Oslo	100,0 %
Hausmanns gate 16 AS	Oslo	100,0 %
Infill AS	Oslo	100,0 %
Lillestrøm Industrieiendom AS	Oslo	100,0 %
Mathallen AS	Oslo	100,0 %
Motek AS	Oslo	100,0 %
Nordre Gate Utvikling AS	Oslo	100,0 %
Pilestredet 77-79 AS	Oslo	100,0 %
Rosenholmveien 25 AS	Oslo	100,0 %
Sven Oftedalsvei 10 AS	Oslo	100,0 %
Svestad Marinepark AS	Oslo	100,0 %
Tjuvholmen F8 AS	Oslo	100,0 %
Tjuvholmen Hotel AS	Oslo	100,0 %
Tjuvholmen Kontor VIII AS	Oslo	100,0 %
Vulkan Infrastruktur og Drift AS	Oslo	100,0 %
Vulkan Oslo AS	Oslo	100,0 %

* Morselskap i svensk underkonsern

(Alle tall i NOK 1000)

Note 7 – Tilknyttet selskap fort.
fra forrige side

Tilknyttet selskap

→ Konsern

Selskap	Eierandel/ stemme- andel	Forretning- skontor	Inngående balanse 1.1.22	Tilgang/ avgang	Resultat- andel	Utgående balanse 31.12.22
Blindern Utvikling AS	50,0 %	Oslo	0	12 694	(3)	12 691
Campus Ullevål AS	50,0 %	Oslo	0	290 212	(145 151)	145 061
Celsiusgatan AB	50 %	Gøteborg	67 574	(49 298)*	1 382	19 658
Fastighetsutveckling 118 AB	50 %	Gøteborg	219 068	(214 396)**	(4 672)	0
Furulund Fastighets- utveckling AB	50 %	Gøteborg	477	(15)***	29	491
Gardermoen Campus Utvikling AS	35 %	Oslo	27 319	0	289	27 608
Haraldrud Utvikling AS	50 %	Oslo	23 372	(5 000)	718	19 090
Parkveien Utvikling AS	50 %	Oslo	45 178	0	307	45 485
Ruseløkkveien 26 AS	50 %	Oslo	2 258 410	(7 500)	27 914	2 278 824
Share Oslo AS	50 %	Oslo	6 365	0	(3 433)	2 932
SK Kontor Holding AS	50 %	Oslo	11 762	10 500	(11)	22 251
SOLARE AS	50 %	Oslo	53	(38)****	(15)	0
Sommerrogaten Utvikling AS	50 %	Oslo	166 741	175 000	(209 926)	131 815
Strandtorget 1 AS	50 %	Tromsø	59 327	0	7 170	66 497
Tjuvholmen Holding AS	40 %	Oslo	41 703	(4 000)	(2 230)	35 473
Tjuvholmen KS/AS	40 %	Oslo	0	3 721	(3 721)	0
Union Eiendoms- utvikling AS	50 %*****	Drammen	206 395	(9 800)	7 855	204 450
VARE Eiendom AS	50 %	Oslo	5 095	0	(731)	4 364
Vulkan Booking AS	50 %	Oslo	99	0	(95)	5
40 Rue Notre Da.D. Victoires AS	50 %	Oslo	5 029	(4 900)	(12)	117
Sum			3 143 967	197 180	(324 337)	3 016 813

* Omregningsdifferanse (1 770)

** Omregningsdifferanse (5 383)

*** Omregningsdifferanse (15)

**** Salg av aksjer

***** Union Eiendomsutvikling AS eier 2% av egne aksjer.

06.

Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

Note 8 – Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	→ Morselskap		→ Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Agio	0	0	238	165
Mottatt utbytte	0	0	1 015	6 370
Renteinntekter konsern	636	0	0	0
Annen finansinntekt	0	0	18 249	5 631
Sum finansinntekter	636	0	19 502	12 167

Finanskostnader	→ Morselskap		→ Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Disagio	0	0	5 833	14 036
Rentekostnader konsern	9	0	0	0
Andre rentekostnader og finanskostnader	60	0	175 367	139 686
Sum finanskostnader	69	0	181 200	153 722

06.

Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

Note 9 – Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	→ Morselskap		→ Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Betalbar skatt				
Norge	15 459	14 487	25 037	22 018
Utland	0	0	20 822	13 691
Sum betalbar skatt	15 459	14 487	45 859	35 709
Endring i utsatt skatt	0	0	(20 715)	10 375
Sum skattekostnad	15 459	14 487	25 144	46 084
Oversikt over utsatt skatt	2022	2021	2022	2021
Omløpsmidler	0	0	(3 290)	(2 281)
Anleggsmidler	0	0	586 989	490 542
Pensjonsforpliktelser	0	0	(21 795)	(20 539)
Fremførbart underskudd og rentefradrag	0	0	(3 182)	(522)
Gevinst- og tapskonto	0	0	3 952	5 128
Andre midlertidige forskjeller	0	0	0	(2 173)
Utsatt skatt pr. 31.12.	0	0	562 674	470 155
Spesifikasjon endring utsatt skatt	2022	2021	2022	2021
Utsatt skatt pr. 01.01	0	0	470 155	408 102
Endring i utsatt skatt	0	0	(20 715)	10 375
Tilgang/avgang utsatt skatt				
som følge av kjøp/(salg) av selskaper	0	0	113 802	57 087
Valutakurseffekter	0	0	(568)	(5 409)
Utsatt skatt pr. 31.12	0	0	562 674	470 155
Avstemming av årets skattekostnad	2022	2021	2022	2021
Nominell skatt av resultat før skatt	58 346	117 883	(43 988)	64 864
Gevinst ved salg av aksjer	0	0	(2 200)	296
Skatteeffekt mottatt utbytte	(42 887)	(103 400)	(3 353)	(1 369)
Skatteeffekt vedr. resultatandel tilknyttet selskap	0	0	74 574	(18 900)
Andre forskjeller	0	4	110	1 193
Skattekostnad	15 459	14 487	25 144	46 084

(Alle tall i NOK 1000)

Note 10 – Fordringer og gjeld

→ Konsern

Fordringer med forfall senere enn ett år	2022	2021
Fordringer på tilknyttet selskap	32 613	42 654
Utsatt oppgjør salg av eiendom	0	65 172
Andre langsiktige fordringer	57 100	27 899
Sum	89 713	135 725

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	669 255	611 055
Sum	669 255	611 055

→ Konsern

	2022	2021
Gjeld sikret ved pant	6 584 487	5 359 710
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	8 774 856	7 567 816
Garantiforpliktelser	945 823	1 149 054
Uinnkalt ansvarskapital deleide selskaper	8 220	5 913

Ubenyttede trekkrammer

Konsernet har trekkrettigheter i norske banker på MNOK 500. Pr. 31.12.2022 var det trukket MNOK 277,5.

Rentebytteavtaler

Konsernet er eksponert for svingninger i rentemarkedet. For å redusere renterisiko benyttes rentebytteavtaler ("renteswapper"). Regnskapsmessig behandling er beskrevet under regnskapsprinsipper. Merverdi på konsernets portefølje av rentebytteavtaler (MNOK 4 428,5) utgjør MNOK 321,4 pr. 31.12.2022.

Bankinnskudd

Av totale bankinnskudd er MNOK 24,5 bundet til betaling av skyldig skattetrekk. Tilsvarende tall pr. 31.12.2021 var MNOK 18,6.

Konsernets likviditet er organisert i en konsernkontoordning. Dette innebærer at datterselskapenes bankbeholdning formelt sett er fordringer mot datterselskapet Aspelin Ramm AS, og alle konsernselskaper er solidarisk ansvarlige for de trekk konsernet har gjort. Pr. 31.12.2022 var det innestående MNOK 55,8 på konsernkontoordningene.

06.

Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

Note 11 – Aksjer og andeler

Aksjer	Antall aksjer	Eierandel	Verdi i balansen
Lillo Gård AS	15	15 %	375
Västsvensk Logistikk AB	250 700	10 %	194
Øvrige aksjer og opsjon	0	0	2 083
Sum aksjer			2 651

Andeler	Eierandel	Verdi i balansen
Lillo Gård KS	14 %	1 350
Sum andeler		1 350

Sum aksjer og andeler		4 001
------------------------------	--	--------------

06.

Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

Note 12 – Egenkapital

→ Morselskap

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital pr. 31.12.2021	100 000	2 889 572	671 346	3 660 918
Utbytte	0	(100 000)	0	(100 000)
Tilleggsutbytte	0	(192 000)	0	(192 000)
Årets resultat	0	0	249 750	249 750
Egenkapital pr. 31.12.2022	100 000	2 597 572	921 096	3 618 668

→ Konsern

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Minoritet	Sum EK
Egenkapital pr 31.12. 2021	100 000	2 889 572	2 447 358	7 945	5 444 875
Utbytte	0	(100 000)	0	0	(100 000)
Tilleggsutbytte	0	(192 000)	0	0	(192 000)
Omregningsdifferanse	0	0	(37 625)	0	(37 625)
Årets resultat	0	0	(218 590)	362	(218 228)
Egenkapital pr. 31.12.2022	100 000	2 597 572	2 191 143	8 307	4 897 022

06.

Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

Note 13 – Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Pr. 31.12.2022 var aksjene i selskapet eiet av følgende selskaper:

Selskap	Antall	Pålydende	Bokført
Artel Kapital AS	1	50 000	50 000
Sole Kapital AS	1	50 000	50 000
Total	2		100 000

Styrets leder Knut Gustaf Aspelin har kontroll i Artel Kapital AS og styremedlem Jonas Gustaf Aspelin Ramm i Sole Kapital AS.

Til generalforsamlingen i Aspelin Ramm Holding AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

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

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

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

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

- er konsistent med årsregnskapet og

- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Oslo, 10.mai 2023
Deloitte AS


Syvi Bjørnslett

statsautorisert revisor

