

ASPELIN
RAMM

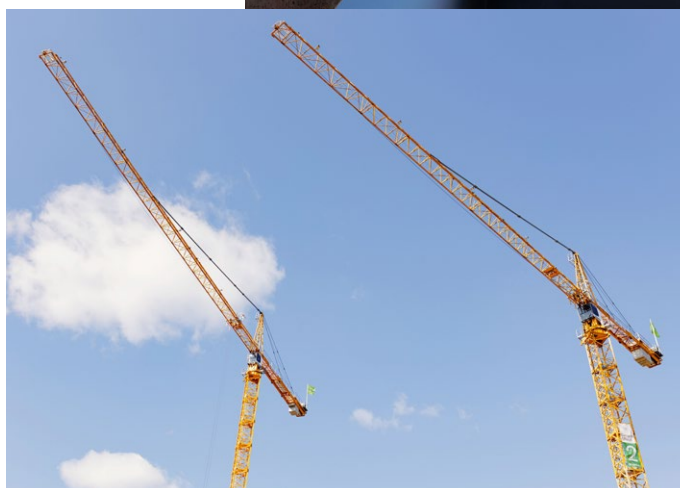
Årsrapport 2023



Innhold

3	Hovedtall for 2023
4	Leder
5	Aspelin Ramm Eiendom
8	Aspelin Ramm Fastigheter
11	Motek
14	Hovedtall 2019–2023
16	Årsberetning 2023
	<i>Konsern</i>
26	Resultatregnskap 01.01–31.12.23
27	Eiendeler 31.12.23
28	Egenkapital og gjeld 31.12.23
30	Kontantstrømoppstilling 01.01–31.12.23
	<i>Morselskap</i>
31	Resultatregnskap 01.01–31.12.23
32	Eiendeler 31.12.23
33	Egenkapital og gjeld 31.12.23
35	Kontantstrømoppstilling 01.01–31.12.23
36	Noter til regnskapet
55	Revisors beretning

Landbrukskvartalet. Foto: Åsmund Holien Mo/Bow



Campus Ullevål.
Foto: Åsmund Holien Mo/Bow

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

Forside
Campus Ullevål. Foto: Åsmund Holien Mo/Bow
Design
Bielke&Yang

Hovedtall
2023

19,4 MRD

↗ Markedsverdi av eiendomsporteføljen (31.12.23)

874

← Leieinntekter
2023*

MNOK

92 %

↑ Utleiegrad

561

↑ Ansatte

11,6 MRD

↑ Verdijustert
egenkapital

Leder

Varige verdier

I løpet av 2023 har vi etablert en god fremdrift og langsiktighet i konsernet, tross et krevende kapitalmarked. Vi har tilpasset oss, samarbeidet, og funnet nye løsninger.

Året vi legger bak oss var utfordrende – ikke bare for Aspelin Ramm, men for hele bransjen. Det var også et år hvor vi fikk kjenne på de positive kreftene i konsernet.

Vi har jobbet godt med våre partnere, og lært av hverandre i prosessen. Det har ført til at vi, i et år hvor de fleste andre stoppet sine byggeprosjekter, har kunnet igangsette nye: Våren 2023 startet Aspelin Ramm Eiendom byggingen av Campus Ullevål i samarbeid med Norges Geotekniske Institutt (NGI) og totalentreprenør Skanska.

I Sverige og i Norge har vi ryddet i porteføljene og sett på hvor vi kan skape størst langsiktig verdi. Vi har solgt eiendommer for å gi rom og ressurser til å kunne jobbe med det vi er best på: utvikling. I fjor fikk vi også verdifull bekreftelse på at våre leietakere er fornøyde, og at eiendommene våre driftes bra: Aspelin Ramm Eiendom og Aspelin Ramm Fastigheter fikk begge topp-plassering i fjorårets KTI-kåringer i sine respektive land.

Motek ser tilbake på sitt første fulle driftsår i nye lokaler. Tross en merkbar nedgang i byggemarkedet, kan selskapet vise til gode resultater av de senere års satsing på energi, industri og ingeniørtjenester. Det var også en stor begivenhet da Motek innviet hurtigladerne på lasterampene sine høsten 2023. Varer kan nå leveres utslippsfritt innenfor en 20 miles radius fra Oslo, og med det setter selskapet en ny, bærekraftig bransjestandard.

I året som gikk har vi tatt aktive grep for å sikre tett dialog på tvers av konsernet. Vi har jobbet målrettet med både hodet og hjertet, og det skal vi fortsette med: Vår jobb er å skape varige verdier for mennesker og omgivelser gjennom våre porteføljer. I krevende tider har vi samarbeidet godt for å utføre dette oppdraget, og samtidig gjort oss enda bedre rustet for langsiktighet.

Foto: Åsmund Holien Mo/Bow



Ida Aall Gram
Administrerende direktør
i Aspelin Ramm

01.

Aspelin Ramm Eiendom

Campus Ullevål. Foto: Åsmund Holten Mør/Bow



ASPELIN
RAMM

Samarbeid og langsiktighet

Byggestart for Campus Ullevål, vedtatte reguleringsplaner og porteføljerotasjon preget fjoråret for Aspelin Ramm Eiendom.



I et presset marked har Aspelin Ramm Eiendom jobbet løsningsorientert. I 2023 gjorde selskapet grep i porteføljen, og solgte en leilighetsblokk på Tjuvholmen for å frigjøre midler til å satse på utvikling.

I et år hvor mange valgte å bremse sine byggeprosjekter, tok Aspelin Ramm Eiendom første spadetak på Campus Ullevål i Sognsveien 72, et av de største private byggeprosjektene igangsatt i Norge i 2023. Sammen med partner Norges Geotekniske Institutt (NGI) og totalentreprenør Skanska fant selskapet gode løsninger på kostnadsutfordringer, og Campus Ullevål blir det første nybygget i innovasjonsdistriktet Oslo Science City.

I 2023 vedtok Oslo bystyre planene for Lille Uranienborg-kvartalet. Planene inkluderer Bakgårdsslottet, som utvikles av Aspelin Ramm og partner Bertel O. Steen. Byantikvaren var forslagsstiller for prosjektet, hvor nye boliger skal integreres med fredet bebyggelse fra 1800-tallet. Reguleringsplaner for nye Oslo Spektrum og Landbrukskvartalet – samarbeider med henholdsvis Stiftelsen NOVA Spektrum og Vedal/Norges Bondelag – ble også vedtatt av Oslo bystyre.

Fornøyde leietakere kåret Aspelin Ramm Eiendom til vinner av Norsk Leietakerindeks (KTI) for tredje året på rad. Pressens hus, ferdigstilt av Aspelin Ramm Eiendom i 2021, mottok DOGA-merket for design og arkitektur, som et foregangseksempel på hvordan eldre bygninger kan få nytt liv gjennom ombruk. I fjor pusset også Aspelin Ramm Eiendom opp egne kontorlokaler på Vulkan, med vekt på å skape gode møteplasser. Gjennom året har selskapet invitert til frokostseminarer for å oppmuntre til dialog og kunnskapsutveksling på tvers av fagfelt. →

01.

Aspelin Ramm Eiendom



Januar 2023 tiltrådte Ida Aall Gram som ny konsernsjef og administrerende direktør i Aspelin Ramm. Gjennom fjoråret har Aspelin Ramm Eiendom utarbeidet en ny strategi, med vekt på å skape verdi for mennesker og omgivelser gjennom porteføljen. Strategien implementeres i 2024, og skal sørge for robust vekst og langsiktig avkastning frem mot 2030.

Aspelin Ramm Eiendom inngår i eiendomsdivisjonen til Aspelin Ramm-konsernet, og driver hovedsakelig utvikling og forvaltning av eiendom i Oslo og østlandsregionen.



«Mens andre har måttet sette prosjekter på vent, har vi klart å sette i gang. Det har vært krevende, og vi har lært mye av våre partnere underveis. Bransjen vår har mye å tjene på økt samarbeid, vi blir sterkere når vi deler.»

Ida Aall Gram

Administrerende direktør i Aspelin Ramm

02.

Aspelin Ramm Fastigheter

Illustrasjon: Aspelin Ramm Fastigheter



Stabil virksomhet

Gjennom et turbulent år for bransjen har Aspelin Ramm Fastigheter jobbet fokusert med egen drift.



I Sverige, som i Norge, var fjoråret preget av høy inflasjon og høye renter. Boligmarkedet stoppet opp, og rammet særlig salget av boligene som Aspelin Ramm Fastigheter utvikler i Pedagoger Park i Mölndal.

For å frigjøre likviditet, solgte selskapet sine to handelseiendommer sør i Göteborg, i Kungsbacka og i Varberg. Handelen sikret fremdrift i selskapets øvrige prosjekter, og gir Aspelin Ramm Fastigheter et godt sluttresultat for 2023.

Gjennom fjoråret har selskapet fokusert på å forvalte eiendommene sine på best mulig måte. Med forutsigbare leieinntekter og fornyede leieavtaler har selskapet kunnet håndtere alle igangsatte utviklingsprosjekter uten ytterligere salg. God ivaretagelse av kunder og leietakere har dessuten gitt resultater: I 2023 kåret Fastighetsbarometern Aspelin Ramm Fastigheter til vinner av Nöjd-Kund-Index (NKI) i kategorien mellomstore bedrifter. →



Illustrasjon: Aspelin Ramm Fastigheter



Hotellbransjen har nytt godt av en svak svensk krone mot Euro og amerikanske dollar. En jevn strøm av turister førte til omsetningsrekord for Aspelin Ramm Fastigheters hotell i Stockholm. Selskapets to hoteller i Bohuslän – Smögen Hafvsbad og Vann – kan også vise til gode tall fra 2023, særlig i årets tre første kvartaler.

Aspelin Ramm Fastigheter gjorde få investeringer i fjorårets skjøre marked. Prosjektutviklingsseksjonen har dermed fokusert på igangsetting av reguleringsplaner, for slik å drive langsiktig verdi på selskapets eiendommer.

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.

«Markedet er skjørt, men vi har stabilitet i virksomheten og muskler til å sitte litt stille. Det skal vi være glade for.»

Manne Aronsson

Administrerende direktør (VD), Aspelin Ramm Fastigheter



Foto: Aspelin Ramm Fastigheter

03.

Motek

Foto: Åsmund Holten Mo



Et bærekraftig fundament

Målrettet satsing på industri og energi har gjort Motek mer robust i møte med et usikkert byggemarked.



I 2023 merket Motek effekten av et nedadgående byggemarked, særlig i årets siste kvartal. Selskapet så samtidig stor effekt av de senere års målrettede satsing på energi og nye industrier, alt fra fiskeoppdrett til batterifabrikker og datasentre.

Oppbyggingen av en egen ingeniøravdeling viste også god avkastning. I 2023 inngikk Motek blant annet en avtale om levering av BIM-tjenester til Livsvitenskapsbygget i Oslo. I arbeidet brukes Hilti Jaibot, roboten Motek lanserte i fjor, som borer i vegger og tak basert på digitale modeller. Den nye roboten har et effektivt støvfjerningssystem, i tråd med Moteks kontinuerlige bærekraftstiltak på byggeplass.

«Satsingen mot industri og energi ser ut til å betale seg. Nå som det generelle byggemarkedet er usikkert, er det bra å ha flere ben å stå på.»

Vegard Halden
Administrerende direktør i Motek



Selskapet kan se tilbake på sitt første fulle driftsår i nytt, grønt logistikkbygg i Alf Bjerckes vei 22, et bygg som i 2023 ble nominert til Oslo bys arkitekturpris. I fjor innviet Motek seks ladere på lasterampene sine, som én av tre aktører i verden. Varebiler kan dermed hurtiglades under lossing og lasting, og Motek kan levere varer utslippsfritt i 200 kilometers radius fra Oslo.

Gjennom Moteks Fleet-ordning kan kunder langtidsleie verktøy, med avtale om oppgradering innenfor en gitt tidsperiode. Motek har opprettet samarbeider med Den norske turistforening (DNT) og Kuben videregående skole om disposisjon av velfungerende verktøy som kommer i retur fra ordningen. I fjor ble også Fleet-verktøy donert til Norsk Ukrainsk Brann- og Ambulansstøtte og deres redningsarbeid i krigsrammede Ukraina.

I 2023 vedtok Motek en ny strategi, som implementeres i 2024. Arbeidet baserer seg blant annet på investeringer i ny infrastruktur, omnikanalstrategier og ingeniørtjenester, og legger grunnlaget for ytterligere vekst i årene fremover.

Motek er Aspelin Ramms handelsdivisjon og 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.



Foto: Motek

04.

Hovedtall 2019–2023

(MNOK)	2019	2020	2021	2022	2023
Driftsinntekter	1 744,2	2 579,9	2 017,6	2 214,2	2 293,8
Driftskostnader	1 428,2	2 148,3	1 612,1	1 905,5	2 158,6
Resultat før gevinst/tap ved salg av eiendommer og rehabiliteringskostnader	316,1	431,6	405,5	308,7	135,2
Gevinst/tap ved salg av eiendommer	49,9	723,7	1,8	0	184,6
Rehabiliteringskostnader	51,1	78,4	51,3	15,7	12,5
Netto finansposter	(30,3)	(127,0)	(51,6)	(486,0)	(871,7)
Resultat før skattekostnad	284,5	1 203,9	304,5	(193,1)	(564,4)
Totalkapital	10 196,2	11 206,3	11 893,5	13 116	14 102
Egenkapital	4 739,4	5 728,8	5 444,9	4 897	4 298
Bokført egenkapitalandel	46 %	51 %	46 %	37 %	30%

Styret

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

Ledelse

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

05.

Årsberetning 2023

Campus Ullevål. Foto: Åsmund Holten Mo/Bow

Aspelin Ramm Holding

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



Handelsvirksomheten

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

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

Salgsinntekter for Motek ble MNOK 1 329,6 mot MNOK 1 311,8 i 2022. Resultat før skattekostnad ble MNOK 141,3 mot MNOK 199,3 i 2022.

Omsetningsveksten er redusert fra 9 prosent i 2022 til 1,4 prosent i 2023. Motek har levert gode resultater også i 2023, men lønnsomheten er redusert dels som følge av redusert omsetningsvekst og dels som følge av noe lavere marginer på selskapets produkter. Avtakende vekst i 2023 skyldes et nedadgående byggemarked, særlig i årets siste kvartal.

Eiendomsvirksomheten

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

Inkludert forholdsmessige andeler i deleide selskaper, utgjorde konsernets bygningsmasse ca. 466 000 kvm per 31.12.2023. Konsernet har i tillegg store arealreserver for mulig utbygging på anslagsvis 476 000 kvm på egne og deleide eiendommer. Våre brutto leieinntekter fra hel- og deleide eiendommer var ca. MNOK 874 i 2023. Årene fremover forventes å gi økte leieinntekter ved ferdigstilling av flere store byggeprosjekter.

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

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

Norge

Konsernets største utbyggingsprosjekt i 2023 var slutføringen av Hans Møller Gasmanns vei 7, som er et nytt næringsbygg på Vollebekk i Oslo. Det er inngått leieavtaler med Bilja og MC Oslo, som flytter inn i 2024. I Alf Bjerckes vei 26 i Oslo gjennomføres det rehabilitering og tilbygg for Elkjøp og NorgesGruppen.

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 2023. Ny reguleringsplan ble godkjent i april 2023, og prosjektet planlegges for igangsettelse i 2025.

I 2023 har konsernet forsterket kontorsatsingen i Oslo ytterligere gjennom to samarbeidsprosjekter i Oslo Science City, Oslo kommunes strategiske satsing på utvikling av kunnskapsklynger tilknyttet blant annet Universitet i Oslo. Prosjektene er basert på avtaler om utvikling av to store kontorprosjekter med henholdsvis Norges Geotekniske Institutt (NGI) og Blindern Studenterhjem som ble inngått i 2022. Byggingen av førstnevnte, Campus Ullevål, ble igangsatt i 2023. Målet med kontorbygget, som utgjør ca. 36 000 kvm, er å skape en forsknings- og næringslivsklynge med fokus på miljø og bærekraft. I begge prosjekter har Aspelin Ramm eierandel på 50%.

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 i 2025.

I samarbeid med Bertel O. Steen Eiendom utvikler Aspelin Ramm et prosjekt 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 ble gjennomført i samarbeid med Byantikvaren i Oslo, og har hatt god fremdrift i 2023. Ny reguleringsplan ble godkjent i 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. Selskapet hadde en god utvikling i leieinntekter, men hadde en vesentlig nedgang i salg av boliger mot tidligere år. Selskapet planlegger flere større utviklingsprosjekter i de kommende årene.

Sverige

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

Selskapet solgte i 2023 sine to handelseiendommer sør i Göteborg, i Kungsbacka og i Varberg.

I samarbeid med Mölndal kommune har selskapet gjennomført regulering av tilstøtende tomtearealer til Pedagoger 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 2023 har selskapet ferdigstilt første delprosjekt på Pedagoger Park bestående næringsarealer, parkering og boliger. Videre har selskapet 2 delprosjekter under oppføring, herunder et kontorbygg på ca 13 500 kvm og et leilighetsbygg på ca 48 leiligheter. Byggingen følger fremdriftsplanen, men salg av leiligheter stoppet i siste halvdel av 2022 opp i tråd med markedsutviklingen for spesielt salg av nye boliger. Ved utgangen av året er samlet 47 solgt av totalt 90 leiligheter. Av disse var 42 ferdigstilt per 31.12.23.

I de siste årene har selskapet tatt en betydelig posisjon i Göteborg sentrum. På Masthuggskajen skal Aspelin Ramm utvikle ca. 20 000 kvm kontorarealer i et svært attraktivt og viktig utviklingsområde. I Göteborgs 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 justering av strategien for selskapet med økt fokus på Göteborg 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

Konsernet

Konsernets samlede leieinntekter fra heleide eiendommer ble MNOK 646,9 mot MNOK 599,5 i 2022, en økning på MNOK 47,7.

Resultat før gevinster ved salg av eiendommer ble MNOK 135,2 mot MNOK 308,7 i 2022. I 2023 var gevinster ved salg av næringseiendom MNOK 184,6 mot MNOK 0 i 2022.

Utgiftsførte rehabiliteringskostnader utgjorde MNOK 12,5 mot MNOK 15,7 i 2022. Resultat fra investering i tilknyttet selskap utgjorde MNOK -607,9 mot MNOK -324,3 i 2022.

Reduksjon i resultatandel fra tilknyttede selskaper skyldes i hovedsak nedskrivning av bokførte verdier på eiendom. Konsernets finansinntekter utgjorde MNOK 57,8 mot MNOK 19,5 i 2022, mens finanskostnadene utgjorde MNOK 321,5 mot MNOK 181,2 i 2022.

Ordinært resultat før skattekostnad endte på MNOK -564,4 mot MNOK -193,1 i 2022. Årsresultatet etter skatt ble MNOK -548,5 mot MNOK -218,2 i 2022. Underskudd fra årets virksomhet kommer som følge av nedskrivning av bokførte verdier på eiendom i konsernet og tilknyttede selskaper.

Konsernets bokførte totalkapital økte fra MNOK 13 115,9 per 31.12.2022 til MNOK 14 102,3 per 31.12.2023.

Årets investeringer er hovedsakelig knyttet til investeringer og kapitalinnskudd i pågående prosjekter i Norge, vedlikehold av eksisterende eiendommer samt investeringer i eiendommer i både Norge og Sverige. Konsernets bokførte egenkapital ble redusert fra MNOK 4 897,0 med MNOK 598,5 til MNOK 4 298,5. Bokført egenkapitalandel var 30,5 prosent per 31.12.2023 mot 37,3 prosent per 31.12.2022.

Morselskapet

Morselskapets driftskostnader var MNOK 5,5 mot MNOK 5,9 i 2022.

Netto finansposter er redusert fra MNOK 271,1 i 2022 til MNOK 45,7, som i hovedsak skyldes lavere inntekt på investering i datterselskap. Nedgang i årsresultat fra MNOK 249,8 i 2022 til MNOK 31,4 skyldes i hovedsak reduserte finansinntekter. Morselskapets totalkapital ble redusert fra MNOK 3 734,5 per 31.12.2022 til MNOK 3 718,5 per 31.12.2023. Morselskapets

bokførte egenkapital ble redusert fra MNOK 3 618,7 per 31.12.2022 til MNOK 3 515,0 per 31.12.2023. Sum gjeld økte fra MNOK 115,8 per 31.12.2022 til MNOK 203,5 per 31.12.2023, som i hovedsak skyldes økt trekk i konsernkontoordningen.

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

Finansiell risiko

Markedsrisiko

2023 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 og dermed færre transaksjonsbevis som gir økt usikkerhet rundt reelle verdier.

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. 7 prosent. Nedskrivninger av bokførte verdier med anslagsvis MNOK 276,5 for heleide selskaper, og MNOK 629,5 for vår andel av deleide selskaper, er hovedsakelig knyttet til prosjekter som er anskaffet eller igangsatt i løpet av de siste årene.

Selv om Norges Bank har signalisert at rentetoppen trolig er nådd, har sterke makrotall spesielt i USA trukket opp lange renter internasjonalt ut ifra en forventning om at det vil ta lengre tid enn tidligere antatt før prisveksten er tilbake på inflasjonsmålet. Ut ifra dette forventer vi fortsatt en tid med usikkerhet i rentemarkedene som igjen skaper usikkerhet rundt fremtidig verdiutvikling.

Vi tar høyde for slik usikkerhet i vår finansielle planlegging som innebærer realisering av eiendommer for å forsterke balansen og frigjøre likviditet. I løpet av 2023 realiserte vi derfor samlet 3 eiendommer i Norge, herunder vår eierandeler i utviklingspotensialet på Gardermoen Campus

(eierandel 35%), våre andeler i Parkeringshuset på Tjuvholmen (eierandel 40%) og 38 leiligheter på Tjuvholmen (eierandel 100%). I Sverige ble to handelseiendommer sør i Göteborg solgt. Videre pågår ytterligere salgsprosesser som ikke var sluttført ved årsskiftet. I februar 2024 ble det gjennomført salg av et kontorbygg på Tjuvholmen.

Kredittrisiko

Stigende renter og usikkerhet knyttet til fremtidig verdiutvikling har hatt store utslag i kredittmarkedene de siste 2 årene. Konsekvensene er mindre tilgang til lån og lavere låneutmålinger samt stigende kredittpåslag.

Dette har gjort finansiering av eiendom vesentlig mer krevende enn tidligere år. 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 44 prosent av verdijustert balanse), relativt lav refinansieringsrisiko og sterk relasjon til flere av de største bankene i spesielt det norske markedet, vurderes kredittrisikoen i konsernet som relativt lav. Vi gjennomfører likevel tiltak ved salg av eiendommer for å forsterke soliditet og øke fremtidig handlingsrom.

Konsernet har sikret langsiktig finansiering fra flere långivere. Av konsernets langsiktige gjeld forfaller 16prosent innen ett år, 81 prosent innen to til fem år, mens 3 prosent av porteføljen har løpetid lengre enn fem år.

Ca. 53 prosent av konsernets langsiktige lån er rentesikret med gjennomsnittlig gjenværende løpetid på ca 6,5 år.

Likviditetsrisiko

Konsernet har tilfredsstillende likviditetsreserver gjennom etablerte trekkrettigheter og lånereserver i balansen som dekker selskapets forventede fremtidige forpliktelser de neste 2-3 neste årene. Gjennom pågående prosesser for salg forventes selskapet å ha tilstrekkelig likviditet til å gjennomføre alle planlagte aktiviteter også på lengre sikt.

Likviditetsrisikoen vurderes derfor som lav.

Ved årsskiftet utgjorde konsernets tilgjengelige likviditet MNOK 1 508,6 (MNOK 457,1), bestående av bankinnskudd på MNOK 1 034,9 (MNOK 234,6) og ubenyttede trekkrammer på MNOK 473,8 (MNOK 222,5). I tillegg har konsernet betydelig lånepotensial i eksisterende eiendomsmasse.

Konsernet genererte en kontantstrøm før skatt (eks. gevinst og resultat fra deleide selskaper) fra ordinær virksomhet på MNOK 407,9 mot MNOK 408,1 i 2022. Som følge av gjennomførte salg og reduserte investeringer ble kontantstrøm fra investeringer redusert fra -1 787,9 i 2022 til -644,0, mens kontantstrømmer fra finansiering ble redusert fra 1 302,7 i 2022 til 1 036,4 i 2023.

Morselskapets kontantstrøm fra ordinær virksomhet ble MNOK -24,4 mot MNOK -5,6 i 2022.

Oppsummert

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

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

Redegjørelse for årsregnskapet

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

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Personal

Konsernet har per 31.12.23 i alt 561 ansatte fordelt med 415 i Norge og 146 i Sverige, hvorav 125 er ansatt i hotellvirksomheten i Bohuslän.

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

Av de i alt 561 ansatte er 164 kvinner og 397 menn. Ledergruppen består av tre kvinner og fire menn. Styret i morselskapet har ett kvinnelig medlem og seks mannlige medlemmer.

Konsernet har totalt 76 deltidsansatte, hvorav 22 er menn og 54 er kvinner. Det er totalt 16 midlertidige ansatte i konsernet, 10 menn og 6 kvinner. Det er registrert 3 skader i 2023 mot fire skader i 2022. Skadene har krevd

medisinsk behandling og 2 av skadene har resultert i sykefravær. Det er styrets oppfatning at arbeidsmiljøet er godt.

Energibruk, miljø og samfunnsansvar

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

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

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

Aspelin Ramm arbeider systematisk med å tilfredsstille 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, løpende risikovurderinger og kontroll av verdikjeden. For konsernets implementering av åpenhetsloven vises det til redegjørelsen på selskapets hjemmesider.

Utsiktene fremover

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

Gjennomsnittlig gjenværende løpetid for leiekontrakter i hel- og deleid portefølje er ca. 6,2 år per 31.12.2023 i en portefølje som i hovedsak holder høy kvalitet med i sum relativt lav motpartsrisiko.

Det forventes likevel fortsatt usikkerhet vedr. utvikling i markedsverdier og kontantstrøm som følge av den generelle markedsusikkerheten. Med gjennomførte tiltaksplaner er det administrasjonens oppfatning at selskapet vil være godt posisjonert for videre utvikling gjennom solid balanse, tilfredsstillende likviditetsreserver og en attraktiv portefølje av eiendommer som grunnlag for fremtidig verdiskaping.

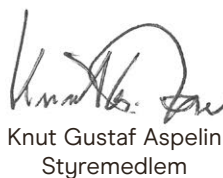
Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

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

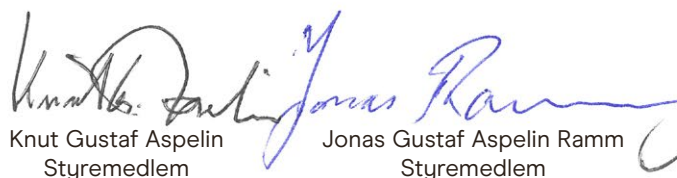
Oslo, 6. mai 2024



Peter Arne Ruzicka
Styrets leder



Knut Gustaf Aspelin
Styremedlem



Jonas Gustaf Aspelin Ramm
Styremedlem



Gustaf Aspelin
Styremedlem



Jonas Aspelin Ramm
Styremedlem



Harald Espedal
Styremedlem



Kjersti Helen Krokeide Hobøl
Styremedlem



Ida Aall Gram
Adm. direktør

Resultatregnskap 01.01–31.12 konsern

(Alle tall i NOK 1000)

Note

2023

2022

Driftsinntekter

Salgsinntekter og andre driftsinntekter	1, 2	1 646 872	1 614 692
Leieinntekter heleide eiendommer	1	646 945	599 465
Sum driftsinntekter		2 293 817	2 214 157

Driftskostnader

Varekostnad	2	756 384	684 262
Lønnskostnad	3, 4	556 295	503 227
Avskrivninger	5, 6	205 119	180 173
Nedskrivning	5, 6	276 518	153 610
Annen driftskostnad	4	364 331	384 210
Sum driftskostnader		2 158 647	1 905 482

Resultat før gevinst ved salg av eiendommer og rehabiliteringskostnader		135 170	308 675
--	--	----------------	----------------

Gevinst ved salg av eiendommer	6	184 579	0
Rehabiliteringskostnader eiendommer		(12 516)	(15 726)

Driftsresultat		307 233	292 950
-----------------------	--	----------------	----------------

Finansinntekter og finanskostnader

Resultat på investering i tilknyttet selskap	7	(607 949)	(324 337)
Finansinntekter	8	57 785	19 502
Finanskostnader	8	(321 511)	(181 200)
Netto finansposter		(871 675)	(486 035)

Ordinært resultat før skattekostnad		(564 442)	(193 085)
--	--	------------------	------------------

Skattekostnad på ordinært resultat	9	(15 937)	25 144
Årsresultat		(548 505)	(218 228)

Minoritetsinteresser			362
Majoritetsinteresser		(548 505)	(218 590)

05.

Balanse eiendeler 31.12 konsern

(Alle tall i NOK 1000)

Note

2023

2022

Anleggsmidler

→ Immaterielle eiendeler

Goodwill	5	175 842	204 316
Programvare	5	12 980	15 700
Sum immaterielle eiendeler		188 822	220 016

→ Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 10	9 059 770	8 764 199
Maskiner og inventar	6	172 193	183 327
Sum varige driftsmidler		9 231 963	8 947 526

→ Finansielle anleggsmidler

Investeringer i tilknyttet selskap	7	2 925 798	3 016 813
Investeringer i aksjer og andeler	11	2 770	4 001
Andre langsiktige fordringer	10	119 428	89 713
Sum finansielle anleggsmidler		3 047 997	3 110 527

Sum anleggsmidler		12 468 782	12 278 068
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer	2	316 411	270 263
-------	---	---------	---------

Kundefordringer		145 639	177 033
Andre fordringer		136 616	155 990
Sum fordringer		282 255	333 023

Konter og bankinnskudd	10	1 034 857	234 567
Sum omløpsmidler		1 633 523	837 852

Sum eiendeler		14 102 305	13 115 921
----------------------	--	-------------------	-------------------

05.

Balanse egenkapital og gjeld 31.12 konsern

(Alle tall i NOK 1000)

Note

2023

2022

Egenkapital

→ Innskutt egenkapital

Aksjekapital	12, 13	100 000	100 000
Overkurs	12	2 462 572	2 597 572
Sum innskutt egenkapital		2 562 572	2 697 572

→ Opptjent egenkapital

Øvrig konsernkapital	12	1 735 909	2 191 143
Sum opptjent egenkapital		1 735 909	2 191 143

Minoritetsinteresser	12	0	8 307
Sum egenkapital		4 298 481	4 897 022

Gjeld

→ Avsetning for forpliktelser

Pensjonsforpliktelser	3	98 663	99 067
Andre forpliktelser	7	282 602	10 009
Utsatt skatt	9	523 699	562 674
Sum avsetning for forpliktelser		904 964	671 750

→ Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	10	6 494 769	3 728 775
Obligasjonslån	10	350 000	350 000
Sum annen langsiktig gjeld		6 844 769	4 078 775

→ Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	10	26 162	277 449
Leverandørgjeld		203 909	215 256
Betalbar skatt	9	12 943	25 037
Skyldig offentlige avgifter		59 705	66 223
1 års avdrag på langsiktig gjeld	10	1 296 278	2 505 711
Utbytte	12	85 000	100 000
Annen kortsiktig gjeld		370 094	278 697
Sum kortsiktig gjeld		2 054 092	3 468 374

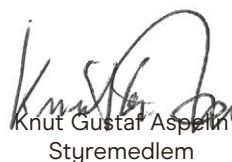
Sum gjeld		9 803 824	8 218 899
------------------	--	------------------	------------------

Sum egenkapital og gjeld		14 102 305	13 115 921
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Oslo, 6. mai 2024



Peter Arne Ruzicka
Styrets leder



Knut Gustaf Aspelin
Styremedlem



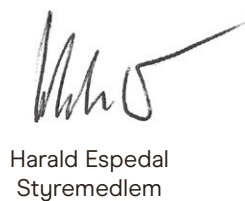
Jonas Gustaf Aspelin Ramm
Styremedlem



Gustaf Aspelin
Styremedlem



Jonas Aspelin Ramm
Styremedlem



Harald Espedal
Styremedlem



Kjersti Helen Krokeide Hobøl
Styremedlem



Ida Aall Gram
Adm. direktør

Kontantstrømoppstilling 01.01–31.12 konsern

(Alle tall i NOK 1000)

2023

2022

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter

Resultat før skatt	(564 442)	(193 085)
Resultatandel i tilknyttet selskap	607 949	324 337
Betalbar skatt	(45 746)	(38 083)
Ordinære avskrivninger	205 119	180 173
Nedskrivning anleggsmidler	276 518	153 610
Gevinst ved salg av anleggsmidler	(184 579)	0
Forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger	(404)	5 705
Endring i varer, kundefordringer og leverandørgjeld	25 579	(86 483)
Endring i andre tidsavgrensningsposter	87 934	61 876
Netto likviditetsendring fra virksomheten	407 929	408 050

Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter

Utbetaling ved investeringer i tilknyttet selskap	(569 189)	(492 127)
Utbetaling ved investeringer i varige driftsmidler	-1 063 088	(1 444 777)
Innbetaling fra investeringer i tilknyttet selskap	329 062	78 465
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler (salgssum)	694 605	0
Inn-/utbetaling ved kjøp av minoritetsinteresser	-7 081	0
Endring i andre investeringer og fordringer	(28 335)	70 575
Netto likviditetsendring fra investeringer	(644 026)	(1 787 864)

Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter

Opptak av gjeld	2 534 664	2 029 882
Nedbetaling av gjeld	(1 348 277)	(535 228)
Utbetalt utbytte og egenkapital	(150 000)	(192 000)
Netto likviditetsendring fra finansiering	1 036 387	1 302 653

Netto endring i likvider i året	800 290	(77 160)
--	----------------	-----------------

Kontanter og bankinnskudd per 01.01	234 567	311 727
Kontanter og bankinnskudd per 31.12	1 034 857	234 567

05.

Resultatregnskap 01.01–31.12 morselskap

(Alle tall i NOK 1000)

Note

2023

2022

Driftskostnader

Annen driftskostnad	4	5 501	5 862
Sum driftskostnader		5 501	5 862

Driftsresultat		(5 501)	(5 862)
-----------------------	--	----------------	----------------

Finansinntekter og finanskostnader

Inntekt på investering i datterselskap		49 000	270 504
Finansinntekter	8	363	636
Finanskostnader	8	(3 632)	(69)
Netto finansposter		45 731	271 071

Ordinært resultat før skattekostnad		40 230	265 209
--	--	---------------	----------------

Skattekostnad på ordinært resultat	9	8 853	15 459
---	----------	--------------	---------------

Årsresultat		31 377	249 750
--------------------	--	---------------	----------------

05.

Balanse eiendeler 31.12 morselskap

(Alle tall i NOK 1000)

Note

2023

2022

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		49 000	126 615
Andre fordringer		76	178
Sum fordringer		49 076	126 793

Kontanter og bankinnskudd		61 922	195
Sum omløpsmidler		110 998	126 988

Sum eiendeler		3 718 521	3 734 511
----------------------	--	------------------	------------------

05.

Balanse egenkapital og gjeld 31.12 morselskap

(Alle tall i NOK 1000)

Note

2023

2022

Egenkapital

→ Innskutt egenkapital

Aksjekapital	12, 13	100 000	100 000
Overkurs	12	2 462 572	2 597 572
Sum innskutt egenkapital		2 562 572	2 697 572

→ Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	12	952 472	921 096
Sum opptjent egenkapital		952 472	921 096

Sum egenkapital		3 515 044	3 618 668
------------------------	--	------------------	------------------

Gjeld

→ Kortsiktig gjeld

Betalbar skatt	9	8 853	15 459
Skyldig offentlige avgifter		0	110
Leverandørgjeld		76	274
Utbytte		85 000	100 000
Gjeld til selskap i samme konsern	10	109 547	0
Sum kortsiktig gjeld		203 476	115 843

Sum gjeld		203 476	115 843
------------------	--	----------------	----------------

Sum egenkapital og gjeld		3 718 521	3 734 511
---------------------------------	--	------------------	------------------

Oslo, 6. mai 2024



Peter Arne Ruzicka
Styrets leder



Knut Gustaf Aspelin
Styremedlem



Jonas Gustaf Aspelin Ramm
Styremedlem



Gustaf Aspelin
Styremedlem



Jonas Aspelin Ramm
Styremedlem



Harald Espedal
Styremedlem



Kjersti Helen Krøkeide Hobøl
Styremedlem



Ida Aall Gram
Adm. direktør

05.

Kontantstrømoppstilling 01.01–31.12. morselskap

(Alle tall i NOK 1000)

2023

2022

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter

Resultat før skatt	40 230	265 209
Inntektsført utbytte fra datterselskap	(49 000)	(270 504)
Betalbar skatt	(15 459)	0
Endring i andre tidsavgrensningsposter	(206)	(335)
Netto likviditetsendring fra virksomheten	(24 435)	(5 630)

Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter

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

Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter

Innbetalt konsernbidrag og utbytte	126 615	263 393
Endring i konsernmellomværende	109 547	(66 173)
Utbetalt utbytte og egenkapital	(150 000)	(192 000)
Netto likviditetsendring fra finansiering	86 162	5 220

Netto endring i likvider i året	61 727	(410)
--	---------------	--------------

Kontanter og bankinnskudd per 01.01	195	605
Kontanter og bankinnskudd per 31.12	61 922	195

06.

Noter til regnskapet

Campus Ullevål. Foto: Åsmund Holten Mo/Bow

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 →

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	2023	2022
Norge	1 432 804	1 415 550
Sverige	214 068	199 142
Sum	1 646 872	1 614 692

Leieinntekter fast eiendom (heleide selskaper)		
Norge	425 020	424 793
Sverige	221 924	174 672
Sum	646 945	599 465

Note 2 – Varelager

Balanseført verdi av handelsvarer utgjør MNOK 279,7 (MNOK 270,3) og bolig MNOK 36,7.

(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	2023	2022
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	0	3 243
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	2 864	1 735
Resultatført estimatendring og avvik	3 955	4 841
Kostnad innskuddsbasert ordning	27 330	26 117
Netto pensjonskostnad	34 149	35 936

Pensjonsforpliktelser finansiert over drift

Beregnete pensjonsforpliktelser pr 31.12.	86 471	86 824
Periodisert arbeidsgiveravgift	12 192	12 243
Netto pensjonsforpliktelse	98 663	99 067

Økonomiske forutsetninger

Diskonteringsrente	3,10 %	3,00 %
Forventet lønnsregulering	3,50 %	3,50 %
Forventet G-regulering	3,25 %	3,25 %
Forventet pensjonsøkning	3,25 %	3,25 %

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

(Alle tall i NOK 1000)

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

	→ Konsern	
Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	423 444	380 721
Arbeidsgiveravgift	83 892	72 348
Pensjonskostnader	34 149	35 936
Andre ytelser	14 810	14 222
Sum	556 295	503 227

Det har blitt utført 550 årsverk i 2023, mot 541 årsverk i 2022.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Konsern- styret
Lønn	6 698	0
Honorarer	0	1 900
Pensjonskostnader	163	0
Annen godtgjørelse	317	62

Gjensidig oppsigelsestid for daglig leder er 6 måneder. Ved oppsigelse fra Selskapets side skal Selskapet betale Daglig leder etterlønn i 6 måneder etter oppsigelsestiden. Daglig leder inngår i konsernets Long Term Incentive (LTI) program fra 1.1.2023. For treårsperioden fra 1.1.2023-31.12.25 er det i tillegg innført et ekstraordinært bonusprogram tilpasset konsernets hovedprioriteter i dagens markedsforhold med ramme oppad begrenset på totalt 6 MNOK for den samlede perioden.

Tidligere daglig leder har i 2023 fått utbetalt en bonus på 11,1 MNOK.

	→ Morselskap	→ Konsern
Revisjonsgodtgjørelse		
Lovpålagt revisjon	426	2 302
Andre tjenester	0	76
Total	426	2 378

(Alle tall i NOK 1000)

Note 5 – Immaterielle eiendeler

→ Konsern

	Programvare	Goodwill	Sum immaterielle eiendeler
Anskaffelseskost 31.12.22	54 232	213 360	267 592
Tilgang kjøpte eiendeler	3 927	0	3 927
Valutaeffekt anskaffelseskost	0	10 577	10 577
Avgang solgte driftsmidler	(119)	(4 014)	(4 133)
Anskaffelseskost 31.12.23	58 040	219 923	277 963
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	(45 060)	(14 285)	(59 345)
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.23	0	(29 797)	(29 797)
Bokført verdi pr. 31.12.23	12 980	175 842	188 822
Årets avskrivninger	6 647	9 484	16 131
Årets nedskrivninger	0	29 797	29 797

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.

(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 31.12.22	10 646 469	462 683	11 109 152
Valutaeffekt anskaffelseskost	248 590	16 360	264 950
Tilgang kjøpte driftsmidler	1 042 851	25 198	1 068 049
Reklassifisering	(2 205)	2 205	0
Avgang solgte/utrangerte driftsmidler	(587 043)	(30 568)	(617 611)
Anskaffelseskost 31.12.23	11 348 662	475 878	11 824 540
 Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.23	(2 288 891)	(303 685)	(2 592 576)
Bokført verdi pr. 31.12.23	9 059 770	172 193	9 231 963
 Årets avskrivninger	151 761	37 228	188 989
Årets nedskrivninger	245 721	1 000	246 721

→ 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:	Forretnings-kontor	Eierandel/ stemme- andel	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	100,0 %
Aspelin Ramm Handel AS	Oslo	100,0 %
Aspelin Ramm Kjeller AS	Oslo	100,0 %
Aspelin Ramm R26 AS	Oslo	100,0 %
Aspelin Ramm Utvikling AS	Oslo	100,0 %
Aspelin Ramm VARE AS	Oslo	100,0 %
Fetveien 80-84 AS	Oslo	100,0 %
Hans Møller Gasmannsvei 7 AS	Oslo	100,0 %
Hausmanns gate 16 AS	Oslo	100,0 %
Infill AS	Oslo	100,0 %
Lillestrøm Industrieiendom AS	Oslo	100,0 %
Mathallen AS	Oslo	100,0 %
Motek AS	Oslo	100,0 %
Nordre Gate Utvikling AS	Oslo	100,0 %
Pilestredet 77-79 AS	Oslo	100,0 %
Rosenholmveien 25 AS	Oslo	100,0 %
Sommerrokvartalet Holding AS	Oslo	100,0 %
Sven Oftedalsvei 10 AS	Oslo	100,0 %
Svestad Marinepark AS	Oslo	100,0 %
Tjuvholmen Hotel AS	Oslo	100,0 %
Tjuvholmen Kontor VIII AS	Oslo	100,0 %
Vulkan Booking AS	Oslo	100,0 %
Vulkan Infrastruktur og Drift AS	Oslo	100,0 %
Vulkan Oslo AS	Oslo	100,0 %

* Morselskap i svensk underkonsern

(Alle tall i NOK 1000)

Note 7 – Tilknyttet selskap fort.
fra forrige side**Tilknyttet selskap**

→ Konsern

Selskap	Eier- andel/ stemme- andel	Forretnings- kontor	Inngående balanse 1.1.23	Tilgang/ avgang	Resultat- andel	Utgående balanse 31.12.23
Blindern Utvikling AS	50,0 %	Oslo	12 691	0	(117)	12 574
Campus Ullevål AS	50,0 %	Oslo	145 061	150 000	(136 761)	158 300
Celsiusgatan AB	50,0 %	Gøteborg	19 658	1 403*	(321)	20 740
Furulund Fastighets- utveckling AB	50,0 %	Gøteborg	491	35**	0	526
Gardermoen Campus Utvikling AS	35,0 %	Oslo	27 608	(50 000)***	22 392	0
Haraldrud Utvikling AS	50,0 %	Oslo	19 090	(1 500)	1 153	18 743
Mathalltorget AS	50,0 %	Oslo	0	433****	(433)	0
Parkveien Utvikling AS	50,0 %	Oslo	45 485	0	470	45 955
Ruseløkkveien 26 AS	50,0 %	Oslo	2 278 824	(177 500)	31 944	2 133 268
Share Oslo AS	50,0 %	Oslo	2 932	0	206	3 138
SK Kontor Holding AS	50,0 %	Oslo	22 251	291 986*****	(314 237)	0
Sommerrogaten Utvikling AS	50,0 %	Oslo	131 815	345 000	(206 564)	270 251
Sommerro Works AS	50,0 %	Oslo	0	55 015	(570)	54 445
Strandtorget 1 AS	50,0 %	Tromsø	66 497	(24 925)	9 692	51 264
Tjuvholmen Holding AS	40,0 %	Oslo	35 473	(45 002)***	9 529	0
Tjuvholmen KS/AS	40,0 %	Oslo	0	2 008	(2 008)	0
Union Eiendoms- utvikling AS	50,0 %	Drammen	204 450	(30 135)	(19 681)	154 634
VARE Eiendom AS	50,0 %	Oslo	4 364	0	(2 496)	1 868
Vulkan Booking AS	50,0 %	Oslo	5	116*****	(121)	0
40 Rue Notre Da. DVictoires AS	50,0 %	Oslo	118	0	(27)	92
Sum			3 016 813	516 934	(607 949)	2 925 798

(Alle tall i NOK 1000)

Note 7 – Tilknyttet selskap fort. fra forrige side

* Omregningsdifferanse 1 403

** Omregningsdifferanse 35

*** Selskapet er solgt i 2023

**** Mathalltorget AS har negativ egenkapital. Andel negativ egenkapital er avsatt som andre forpliktelser per 31.12.23 og utgjør 382 siden konsernet forventer å tilføre kapital i 2024 for å dekke opp negativ egenkapital.

***** SK Kontor Holding AS har satt av for en betinget forpliktelse knyttet til avtale om kjøp av aksjer hvor underliggende eiendel er fast eiendom. Avtalen regulerer betingelser knyttet til fremtidige hendelser som må oppfylles for at avtalen skal bli gjennomført. Det er forventet at kjøpet vil bli gjennomført i 2025-2026. Det er innhentet to eksterne verdivurderinger per 31.12.23 som i snitt gir en verdi som er lavere enn estimert kjøpspris for den faste eiendom. Det er satt av for forskjellen mellom avtalt pris, estimert basert på beste estimat på eiendommen som om den skulle vært tatt over per 31.12.2023 og snitt verdi i henhold til ekstern vurdering av salgsverdien per 31.12.2023. Det er betydelig usikkerhet og skjønn vedrørende verdivurderingen og estimatene. Konsernet forventer at SK Kontor Holding AS gjennomfører kjøpet i 2025 eller 2026 og at konsernet må tilføre egenkapital i SK Kontor Holding AS for å dekke opp andel negativ egenkapital. Andel negativ egenkapital i SK Kontor Holding AS er ført som tilgang og tilsvarende beløp er bokført som andre forpliktelser per 31.12.23 og utgjør 274 986

***** Resterende 50% av aksjene ble kjøpt i mars 2023, slik at selskapet er medregnet som datterselskap i konsern fo.m. april 2023. Resultat pr. mars 2023 er innregnet i resultatandel

(Alle tall i NOK 1000)

Note 8 – Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	→ Morselskap		→ Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Agio	0	0	19 626	238
Mottatt utbytte	0	0	505	1 015
Renteinntekter konsern	363	636	0	0
Annen finansinntekt	0	0	37 654	18 249
Sum finansinntekter	363	636	57 785	19 502

Finanskostnader	→ Morselskap		→ Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Disagio	0	0	275	5 833
Rentekostnader konsern	3 620	9	0	0
Andre rentekostnader og finanskostnader	12	60	321 236	175 367
Sum finanskostnader	3 632	69	321 511	181 200

(Alle tall i NOK 1000)

Note 9 – Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	→ Morselskap		→ Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Betalbar skatt				
Norge	8 853	15 459	13 153	25 037
Utland	0	0	17 228	20 822
Sum betalbar skatt	8 853	15 459	30 381	45 859
Endring i utsatt skatt	0	0	(46 318)	(20 715)
Sum skattekostnad	8 853	15 459	(15 937)	25 144
Oversikt over utsatt skatt	2023	2022	2023	2022
Omløpsmidler	0	0	(4 826)	(3 290)
Anleggsmidler	0	0	559 879	586 989
Pensjonsforpliktelser	0	0	(21 706)	(21 795)
Fremførbart underskudd og rentefradrag	0	0	(9 483)	(3 182)
Gevinst- og tapskonto	0	0	(165)	3 952
Sum	0	0	523 699	562 674
Spesifikasjon endring utsatt skatt	2023	2022	2023	2022
Utsatt skatt pr. 01.01	0	0	562 674	470 155
Endring i utsatt skatt	0	0	(46 318)	(20 715)
Tilgang/avgang utsatt skatt	0	0	(9 710)	113 802
Valutakurseffekter	0	0	17 053	(568)
Utsatt skatt pr. 31.12	0	0	523 699	562 674
Avstemming av årets skattekostnad	2023	2022	2023	2022
Nominell skatt av resultat før skatt	8 851	58 346	(123 982)	(43 988)
Gevinst ved salg av aksjer	0	0	(39 460)	(2 200)
Skatteeffekt mottatt utbytte	0	(42 887)	(9 603)	(3 353)
Skatteeffekt vedr. resultatandel tilknyttet selskap	0	0	143 644	74 574
Andre forskjeller	3	0	13 464	110
Skattekostnad	8 853	15 459	(15 937)	25 144

(Alle tall i NOK 1000)

Note 10 – Fordringer og gjeld

→ Konsern

Fordringer med forfall senere enn ett år	2023	2022
Fordringer på tilknyttet selskap	78 955	32 613
Andre langsiktige fordringer	40 473	57 100
Sum	119 428	89 713

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	252 314	669 255
Sum	252 314	669 255

→ Konsern

	2023	2022
Gjeld sikret ved pant	8 141 048	6 584 487
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	11 410 955	8 774 856
Garantiforpliktelser	3 221 870	945 823
Uinnkalt ansvarskapital deleide selskaper	0	8 220

Ubenyttede trekkrammer

Konsernet har trekkrettigheter i norske banker på MNOK 500. Pr. 31.12.2023 var det trukket MNOK 26,2.

Rentebytteavtaler

Konsernet er eksponert for svingninger i rentemarkedet. For å redusere renterisiko benyttes rentebytteavtaler ("renteswapper"). Regnskapsmessig behandling er beskrevet under regnskapsprinsipper. Merverdi på konsernets portefølje av rentebytteavtaler (MNOK 4 125 og MSEK 850) utgjør MNOK 268,7 pr. 31.12.2023.

Bankinnskudd

Av totale bankinnskudd er MNOK 53,5 bundet til betaling av skyldig skattetrekk. Tilsvarende tall pr. 31.12.2022 var MNOK 24,5.

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. 31.12.2023 var det henholdsvis innestående MNOK 72,4 og trekk på MNOK 26,2 på konsernkontoordningene.

Aspelin Ramm Holding AS sitt trekk per 31.12.23 var MNOK 109,6.

(Alle tall i NOK 1000)

Note 11 – Aksjer og andeler

Aksjer	Antall aksjer	Eierandel	Verdi i balansen
Lillo Gård AS	1 500	15 %	120
Eiendomsspar AS			164
Victoria Eiendom AS			18
Øvrige aksjer og opsjon			2 036
Sum aksjer			2 338

Andeler	Eierandel	Verdi i balansen
Lillo Gård KS	14 %	432
Sum andeler		432

Sum aksjer og andeler	2 770
------------------------------	--------------

06. Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

Note 12 – Egenkapital

→ Morselskap

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital pr. 31.12.2022	100 000	2 597 572	921 096	3 618 668
Utbytte	0	(85 000)	0	(85 000)
Tilleggsutbytte	0	(50 000)	0	(50 000)
Årets resultat	0	0	31 377	31 377
Egenkapital pr. 31.12.2023	100 000	2 462 572	952 472	3 515 044

→ Konsern

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Minoritet	Sum EK
Egenkapital pr 31.12.2022	100 000	2 597 572	2 191 143	8 307	4 897 022
Utbytte	0	(85 000)	0	0	(85 000)
Tilleggsutbytte	0	(50 000)	0	0	(50 000)
Omregningsdifferanse	0	0	92 046	0	92 046
Årets resultat	0	0	(548 505)	0	(548 505)
Kjøp minoritet	0	0	1 226	(8 307)	(7 081)
Egenkapital pr. 31.12.2023	100 000	2 462 572	1 735 909	0	4 298 481

06. Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

Note 13 – Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Pr. 31.12.2023 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

Styremedlem 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 2023, resultatregnskap, kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, 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 2023 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 2023 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har ansvaret 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, 6. mai 2024
Deloitte AS



Syvi Bjørnslett
statsautorisert revisor

