

ASPELIN RAMM

Innhold



Sommerro. Foto: Lars Petter Pettersen



Sommerro. Foto: Lars Petter Pettersen

- 10 Hovedtall for 2017-2021
- 12 Årsberetning 2021

→ Konsern

- 22 Resultatregnskap 01.01–31.12.21
- 23 Eiendeler 31.12.21
- 24 Egenkapital og gjeld 31.12.21
- 26 Kontantstrømoppstilling 01.01–31.12.21

→ Morselskap

- 27 Resultatregnskap 01.01–31.12.21
- 28 Eiendeler 31.12.21
- 29 Egenkapital og gjeld 31.12.21
- 31 Kontantstrømoppstilling 01.01–31.12.21

- 32 Noter til regnskapet
- 46 Revisors beretning



Motek. Foto: Lillian Julsvik

20,5 MRD

↗ Markedsverdi av eiendomsporteføljen (31.12.21)

598

← Leieinntekter
2021

MNOK

92 %

↑ Utleiegrad

515

↑ Ansatte

13,7 MRD

↑ Verdijustert
egenkapital



Vi kan se tilbake på et godt år i Aspelin Ramm, men også et år hvor pandemien har gitt oss flere utfordringer. Takket være flott innsats fra samarbeidspartnere, leverandører, kollegaer og kunder har vi kommet oss gjennom 2021 med høy aktivitet.

Menneskene bak byggene

Vi er svært stolte av å kunne vise til et år med null skadefravær. Med over 1000 bygningsarbeidere i sving på våre byggeplasser i 2021 er det ingen selvfølge. Resultatet skyldes aktive tiltak, fokus på sikkerhet gjennom hele byggeperioden og vekt på SHA i valg av samarbeidspartnere.

Når alt kommer til alt jobber vi ikke med bygg, vi jobber med mennesker. Derfor er det hyggelig å kunne se tilbake på et år som viser at vi har de mest fornøyde leietakerne i Norge, ifølge Norsk Leietakerindeks 2021. Teamet vårt på Rosenholm Campus ble kåret til årets grønne driftsteam av Grønn Byggallianse, en pris de får for sin gode evne til å imøtekomme leietakernes behov og miljøtiltak, også i eldre bygg.

Godt omdømme er viktig, det jobber vi hver dag for å opprettholde. Vi vil derfor rette en takk til alle som var med på å gjøre Aspelin Ramm til beste merkevare i vår bransje i fjor. →

Leder

I Aspelin Ramm er vi opptatt av å ta vare på de som jobber for oss, men også på de som kanskje skal gjøre det i fremtiden.

I 2021 fikk studenter bryne seg på reelle byutviklingsprosjekter som en del av samarbeidet vårt med Sweco. Aspelin Ramm-prisen ble delt ut for syvende gang, en pris som stimulerer til akademisk innsats rundt våre fagområder. Vi må skape muligheter for de unge. De stiller spørsmål ved det vante og driver bransjen vår fremover.

Bevaring og fornying i et fremtidsperspektiv

I 2021 åpnet Pressens hus, og to verneverdige bygårder i Kvadraturen står nå som mediebransjens egen storstue. Gjennom hele fjoråret var det full aktivitet på Solli plass, hvor Oslo Lysverkers gamle bygning fra 30-tallet gjøres klar til åpning i 2022 – da som Sommerro hotell. Det ble bygget mye flott før Norge ble et rikt land. Denne viktige kulturarven skal vi bidra til å bevare, forbedre og videreføre.

Vi bygger med respekt for historien, men også for en bedre fremtid. Vi gleder oss til at Ahlsell og Motek snart kan flytte inn i nytt næringsbygg på Alna med grønne tak, ladestasjon for varebiler og egen produksjon av solcelleenergi. I mellomtiden står kontorkomplekset VIA i Vika som vårt største realisererte prosjekt i 2021. Ved å fjerne gammel bygningsmasse har vi tilrettelagt for dobbelt så mange arbeidsplasser på et kommunikasjonsknutepunkt, og samtidig redusert antall parkeringsplasser – et eksempel på at det noen ganger er grønnere å bygge helt nytt.

Eierskapet til VIA deler vi med Storebrand, en av våre mange, gode partnere. Et nytt prosjekt for oss i 2021 ble Spektrumkvartalet. Vi ser frem til å realisere dette samarbeidet med Nova Spektrum, tidligere Norges Varemesse, i årene fremover.

Fremover, sammen

Vi er i en bransje som har hatt 35 år med medvind. Vi har hatt fallende renter, urbanisering rundt de store byene og økt marked gjennom befolkningsveksten. Sammen har vi kommet ut av pandemien med beina på bakken, men verden som møter oss på andre siden nå i 2022 er full av uro. Nå går vi ydmykt inn i fremtiden, sammen.



Gunnar Gehrken Bøyum
CEO i Aspelin Ramm

Stolt videreføring av vår opprinnelige virksomhet

→ Motek bygger videre på Aspelin Ramms grunnmur – handel. I dag er selskapet en av landets ledende leverandører av verktøy, festemidler og tjenester til proffmarkedet.

Salg av jern, stål, spader og andre håndverksredskaper. Slik starter historien om Aspelin Ramm. Da Gustaf Aspelin grunnla selskapet i 1881 var det nemlig handel han satset på. Denne divisjonen er i dag ivaretatt gjennom Motek, eid av Aspelin Ramm. Selskapet leverer i dag verktøy, festemidler og tjenester til bygg, anlegg og industri.

Med åpningen av ny butikk i Larvik i 2021, kan Motek skilte med 30 butikker fordelt over hele landet – fra Alta i nord til Kristiansand i sør. I fjor, et år preget av pandemi, jobbet selskapet målrettet med å styrke digitale løsninger og e-handel, med en e-handelsomsetning på over 21 prosent – blant den høyeste i bransjen. Ambisjonen er å være best på logistikk mellom leverandør og kunde.

Et unikt tilbud

Av selskapets 350 ansatte er rundt 160 selgere, som til enhver tid er ute på byggeplassene for å gi direkte råd og veiledning til kunder. En egen ingeniøravdeling bistår konsulenter og entreprenører i prosjekterings- og byggefaser fra start til slutt.

Motek har faste avtaler med ledende leverandører av verdenskjente merkevarer. Hilti, som har fulgt Motek siden starten i 1954, er markedets ledende produsent av verktøy, med livstidsgaranti på produktene sine. En annen viktig partner er Bostitch, som har mer enn 100 års erfaring med verktøyproduksjon. Festool leverer det ypperste av verktøy til trebearbeiding. I tillegg har Motek sin egen merkevare med egenutviklede festemidler tilpasset nordiske behov. →

Motek



Motek. Foto : Lillian Julsvik

«Vi er de eneste i Norden som selger trespiker. Det er fremtiden, en bærekraftig måte å bygge på.»

Vegard Halden,
Administrerende direktør, Motek

Moteks helhetlige spisskompetanse – fra produkt via salg til ingeniørtjenester – er selskapet alene om i markedet. Forretningsideen bygger på ambisjonen om å bidra til et tryggere, raskere og best mulig resultat til kunden. Selskapets kontinuerlige økonomiske vekst viser at de har truffet godt i markedet, og – ikke minst – at kundene er fornøyde med tilbudet.

Nytt hovedkontor

I 2021 har Motek jobbet fra midlertidige lokaler mens de venter på å flytte inn i nytt logistikkbygg og hovedkontor på Alna høsten 2022. Aspelin Ramm har utviklet bygget i Alf Bjerckes vei 22.

Det nye byggets miljøambisjoner er i tråd med Moteks egen satsing. Eksempelvis jobber selskapet fortløpende med at alle selgere skal kjøre elektrisk, en omlegging som tidsmessig kun er begrenset av tilgang på biler. Alle maskiner Motek leverer skal dessuten kunne repareres. Selskapet har landets største verksted på elektromaskiner, og reparerer flere titusentalls verktøy i året.

Nye topper i Sverige

→ Rekordhøye tall fra hoteldrift, en samlet omsetning over budsjett og ny leder. Aspelin Ramm Fastigheter har hatt et fruktbart fjorår.

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. Gjennom årene har selskapet posisjonert seg som en anerkjent lokal aktør i arbeidet med flere større nærings- og boligutviklingsprosjekter, som Pedagogen Park, Forsåker i Mölndal og Vallhamra Torg.

Et år med overskudd

Aspelin Ramm Fastigheter kan se tilbake på et aktivt og svært godt fjorår. Våren 2021 solgte selskapet sin andel av Donnergymnasiets nye lokaler til Skandia Fastigheter med god gevinst. Mens selskapets hotell i Stockholm har hatt det tøft under pandemien – blant annet grunnet tapt konferansevirksomhet – satte selskapets to hoteller i Bohuslän rekord i både omsetning og resultat. Det er flere årsaker til de gode resultatene for Smögen Hafvsbad og Vann, som begge eies og driftes av Aspelin Ramm Fastigheter. Selskapet valgte blant annet å beholde personalet og kompetansen da pandemien inntraff i 2020.

Nye eiendommer

Høsten 2021 kjøpte selskapet to store utviklingsprosjekter i Gøteborg. Kontor- og lagerbygningen Fryshuset på Masthuggskajen i sentrale Gøteborg skal inngå i en større områdeutvikling, som skal tilrettelegge for handel, kontorvirksomhet og boliger. Aspelin Ramm Fastigheter har også kjøpt det gamle hovedkontoret til SKF, Svenska Kullagerfabriken, sammen med Samhallsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) i et 50/50 joint venture. →

Aspelin Ramm Fastigheter



Foto: Wingårdhs



Illustrasjon: Wingårdhs

«Vi har gode forutsetninger for å ta store steg fremover, vokse og gjøre bra ting.»

Manne Aronsson,
Administrerende direktør (VD)

Parallelt med oppkjøpene har utviklingen av et nytt byområde i Mölndal utenfor Göteborg gått videre i henhold til planene, med produksjonsstart på flere nybygg i Pedagogen Park. Pedagogen Park utvikles i samarbeid med Skanska og Kärnhem (OBOS).

Ny leder

Lennart Karlsson har vært Aspelin Ramm Fastigheters CEO siden oppstarten i 1998. Da han gikk av med pensjon i 2021, overtok Manne Aronsson som CEO. Aronsson har lang erfaring fra alle aspekter av eiendomsutvikling, fra Bonava og fra NCCs selskaper i Sverige og Norge.

Hovedtall 2017–2021

(MNOK)	2017	2018	2019	2020	2021
Driftsinntekter	1 599,4	1 770,8	1 744,2	2 579,9	2 017,6
Driftskostnader	1 108,9	1 283,7	1 428,2	2 148,3	1 612,1
Resultat før gevinst/tap ved salg av eiendommer og rehabiliteringskostnader	315,7	394,7	316,1	431,6	405,5
Gevinst/tap ved salg av eiendommer	414,0	1 554,5	49,9	723,7	1,8
Rehabiliteringskostnader	55,6	80,8	51,1	78,4	51,3
Netto finansposter	58,1	134,5	30,3	127,0	51,6
Resultat før skattekostnad	616,1	1 734,0	284,5	1 203,9	304,5
Totalkapital	9 652,8	9 342,2	10 196,2	11 206,3	11 893,5
Egenkapital	3 380,3	4 521,0	4 739,4	5 728,8	5 444,9
Bokført egenkapitalandel	35 %	48 %	46 %	51 %	46 %

Styret

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

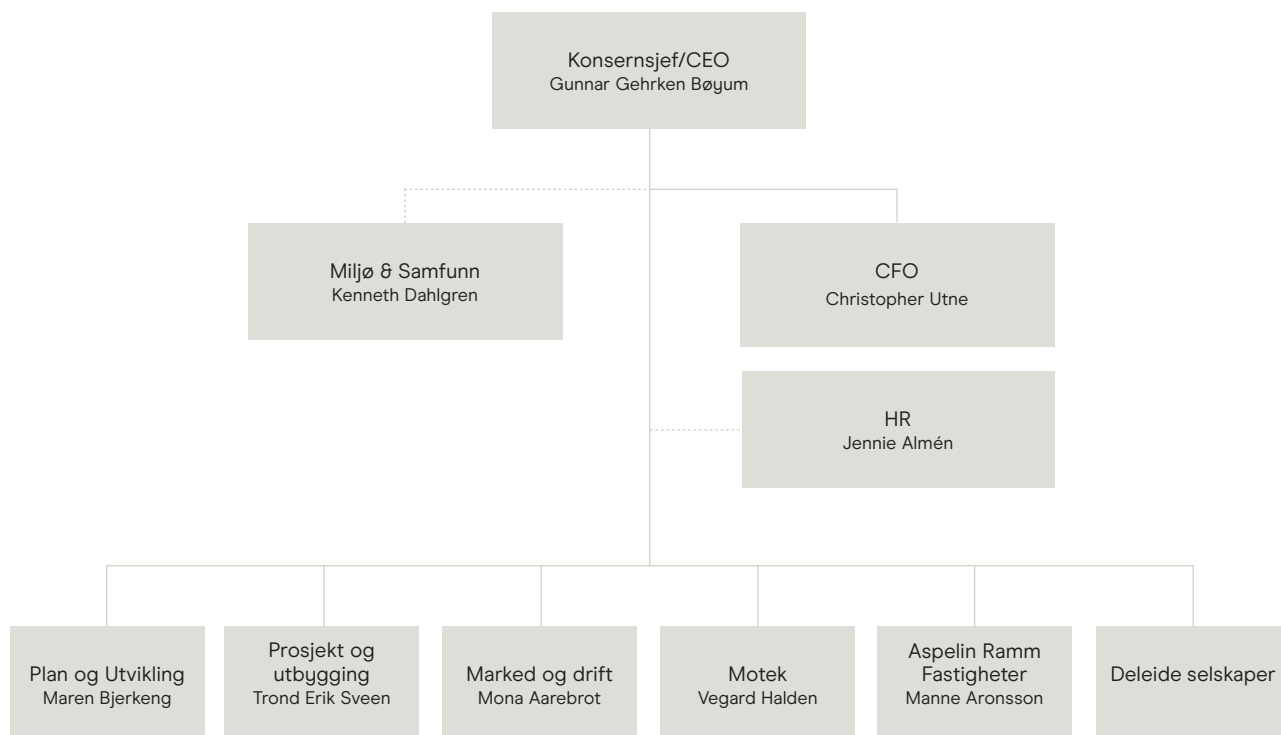
Konsernledelse

Gunnar Gehrken Bøyum Adm. direktør/CEO
Christopher Utne CFO
Jennie Almén HR
Maren Bjerkeng Direktør Utvikling
Mona Aarebrot Direktør Marked og Drift
Trond Erik Sveen Direktør Prosjekt og Utbygging

Ledelse datterselskaper

Manne Aronsson Adm. direktør Aspelin Ramm Fastigheter AB
Vegard Halden Adm. direktør Motek AS

Organisasjonen



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 har et landsdekkende salgsapparat i Norge, organisert i salgsregioner med landsdekkende salgsorganisasjon og 30 butikker.

Motek har langsiktige avtaler med leverandører av verdenskjente merkevarer som Hilti, Festool og Bostitch. Moteks egen merkevare representerer en betydelig andel av omsetningen.

Salgsinntekter for Motek ble MNOK 1 201,6 mot MNOK 1 091,7 i 2020.

Resultat før skattekostnad ble MNOK 169,3 mot MNOK 94,3 i 2020. →

Årsberetning 2021

Med omsetningsvekst på 10 prosent har Motek levert god vekst også i 2021. Resultatene reflekterer dels et sterkt bygg- og anleggsmarked i Norge og dels effektene av langsiktig og systematisk utvikling av selskapets organisasjon og systemer.

Motek vil høsten 2022 ta i bruk sitt nye logistiksenter og hovedkontor på Økern i Oslo. Anlegget vil gi Motek enda bedre muligheter til å betjene kunder, yte service og salg.

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 cirka 445 000 kvm per 31.12.2021. Konsernet har i tillegg store arealreserver for mulig utbygging på anslagsvis 600 000 kvm på egne og deleide eiendommer. Våre brutto leieinntekter fra hel- og deleide eiendommer var cirka MNOK 598 i 2021. 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 2021 var kontorprosjektet VIA i Oslos CBD Vika og Sommerrokvartalet på Solli plass i Oslo.

VIA utvikles og eies i 50/50 partnerskap med Storebrand. Prosjektet omfatter utvikling av cirka 64 000 kvm kontorer og næringsareal. Prosjektet har holdt fremdriften tross krevende forhold knyttet til både materialtilgjengelighet og smitteverntiltak på byggeplass. Eiendommen ble ferdigstilt i 2021 og fremstår som en referanse for moderne og effektive kontorarealer med svært høy standard i Oslo sentrum (CBD vest).

Vårt andre store prosjekt, Sommerrokvartalet, skal transformere Oslo Lysverkers tidligere hovedkontor på Solli plass til hotell, bolig og næring. Prosjektet eies av Strawberry Brothers AS (Varner og Stordalen) og Aspelin Ramm i 50/50 partnerskap. Prosjektet ferdigstilles etter planen 2. halvår 2022.

Årsberetning 2021

Fremdriften i 2021 har i hovedsak gått som planlagt tross utfordrende rammebetingelser knyttet til både materialtilgjengelighet og byggeplasslogistikk. Markeds- og salgsarbeidet har kommet godt i gang i løpet av året. Estimert forhåndssalg på cirka MNOK 65 per desember 2021 gir grunn til å forvente at hotellet vil oppnå god oppmerksomhet i markedet.

I løpet av 2021 har vi også ferdigstilt Pressens hus i Skippergata 22–26. Gjennom rehabilitering og integrering av to bygårder i Kvadraturen i Oslo har vi skapt et mediesenter i Oslo, som særlig gjennom arkitektur og løsninger har fått betydelig oppmerksomhet.

For øvrig har nytt logistikkareal for Motek og Ahlsell på cirka 30 000 kvm i Alf Bjerckes vei 22 i Oslo holdt planlagt fremdrift og vil etter planen bli ferdigstilt ultimo 2022.

Gjennom Landbrukskvartalet Utvikling AS utvikler Aspelin Ramm Landsbrukskvartalet i Oslo (Schweigaards gate 34) i samarbeid med blant annet Norges Bondelag og Vedal Utvikling AS. Prosjektet er et omfattende byutviklingsprosjekt i området Grønland/Gamlebyen. Prosjektet omfatter planer for blandede byformål. Reguleringsplanen forventes godkjent i løpet av 2022.

I samarbeid med Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS har Aspelin Ramm erfart god fremdrift i utvikling av ny reguleringsplan for Bertel O. Steen konsernets tidligere hovedkontor i Parkveien i Oslo. Prosjektet utvikles gjennom Parkveien Utvikling AS. Siktemålet er å utvikle et prosjekt som kombinerer vern av historiske bygg med nye arealer av høy kvalitet tilpasset nåtidens bruk. Reguleringsprosessen gjennomføres i samarbeid med Byantikvaren i Oslo og har hatt god fremdrift i 2021. Ny reguleringsplan forventes godkjent i løpet av 2023.

Union Eiendomsutvikling AS, hvor vi eier 50 prosent, har vært en viktig brikke i forvandlingen av Drammen, og er et samarbeidsselskap med Selvaag By AS. De viktigste milepælene i 2021 har vært ferdigstilling av kontorbygget Portalen på Union Brygge og godkjent reguleringsplan for Glassverket, som muliggjør oppstart bygging av et prosjekt med anslagsvis 500 leiligheter i umiddelbar nærhet til Drammensfjorden. For øvrig har det pågått forhandlinger med staten gjennom Helse Sør-Øst vedr. skjønnsfastsettelse av ekspropriasjonsvederlag for Brakerøya, hvor det er igangsatt bygging av nytt sykehus.

I 2021 har vi også innledet samarbeid med stiftelsen Norges Varemesse for utvikling av cirka 20 000 kvm kontorarealer som påbygger til nytt kongressanlegg i tilslutning til Oslo Spektrum. Ny reguleringsplan forventes godkjent i løpet av 2022, med planlagt byggestart i 2023.

Årsberetning 2021



VIA. Foto: Einar Aslaksen



Pressens Hus. Foto: Inger Marie Girni



Motek. Foto: Lillian Julsvik

Årsberetning 2021

Sverige

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

2021 har vært en viktig milepæl for selskapet gjennom ansettelse av ny administrerende direktør (VD) etter at tidligere og mangeårige VD gikk av med pensjon.

Ny ledelse har gitt nytt moment til selskapet, som har forsterket sin posisjon i Gøteborg-området gjennom erverv av to sentrale og store kontorprosjekter. På Masthuggskajen skal Aspelin Ramm utvikle cirka 20 000 kvm kontorarealer i et svært aktivt og viktig utviklingsområde i Gøteborg sentrum. I Gøteborgs tidligere industriområde skal Aspelin Ramm, i samarbeid med SBB, utvikle anslagsvis 22 000 kvm kontorarealer gjennom konvertering av SKF sitt gamle hovedkontor i Gamla stan.

I samarbeid med Mölndal kommune har selskapet gjennomført regulering av tilstøtende tomtearealer til Pedagogen Park. Her planlegges boligutbygging på cirka 100 000 kvm. For Aspelin Ramms del forventes prosjektet å utgjøre rundt 500 leiligheter. Cirka 60 prosent av utviklingspotensialet ble i 2018 solgt til Skanska og Kärnhem (Obos). Utbyggingen av området ble igangsatt i 2020.

I Stockholm eier Aspelin Ramm Clarion Hotel Stockholm, et av byens største hoteller med 542 rom. Selskapet eier i tillegg to hoteller i Bohuslän: Smögens Hafvsbad og VANN spa- og konferansehotell.

Selskapet inngikk i 2020 samarbeid med AF Gruppen om gjennomføring av utviklingsprosjekt på det tidligere verftsområdet Eriksberg i Gøteborg (50/50 eierskap). Prosjektet er cirka 10 500 kvm og vil ha blandede funksjoner som kontorer, skole og boliger. I løpet av 2021 ble ferdig utviklede deler av prosjektet (Donnergymnasiet) solgt til Skandia Fastigheter.

Resultat- og balanseregnskap

Konsernets samlede leieinntekter fra heleide eiendommer ble MNOK 511,9 mot MNOK 507,0 i 2020, en økning på MNOK 4,9.

Resultat før gevinster ved salg av eiendommer ble MNOK 405,5 mot MNOK 431,6 i 2020.

I 2021 var gevinster ved salg av næringseiendom MNOK 1,8 mot MNOK 723,7 i 2020.

Årsberetning 2021

Utgiftsførte rehabiliteringskostnader utgjorde MNOK 51,3 mot MNOK 78,4 i 2020.

Resultat fra investering i tilknyttet selskap utgjorde MNOK 90,0 mot MNOK 202,3 i 2020.

Konsernets finansinntekter utgjorde MNOK 12,2 mot MNOK 69,0 i 2020 mens finanskostnadene utgjorde MNOK 153,7 mot MNOK 144,4 i 2020.

Ordinært resultat før skattekostnad endte på MNOK 304,5 mot MNOK 1 203,9 i 2020. Årsresultatet etter skatt ble MNOK 258,4 mot MNOK 1 140,5 i 2020.

Konsernets bokførte total kapital ble økt fra MNOK 11 206,3 til MNOK 11 893,5.

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

Konsernets bokførte egenkapital ble redusert fra MNOK 5 728,8 med MNOK 284,0 til MNOK 5 444,9. Bokført egenkapitalandel var 45,8 prosent per 31.12.2021 mot 51,1 prosent per 31.12.2020.

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

Finansiell risiko

Markedsrisiko

Etterspørselen etter eiendom som aktivaklasse har vært god i både Norge og Sverige. Videre utvikling av eiendomsverdier i konsernet er i vesentlig grad påvirket av resultater fra våre utviklingsprosjekter, utleieresultater og fremtidig renteutvikling, i tillegg til den generelle økonomiske utviklingen som i 2021 også har vært preget av covid-19.

Samlet markedsrisiko for konsernet vurderes som moderat ettersom konsernets eksponering er spredt på ulike forretningsområder (eiendom og handel), flere geografier i Norge og Sverige, og flere segmenter spesielt innenfor eiendomsvirksomheten (med hovedsegmentene hotell, kontor, logistikk og bolig). Positiv utvikling av konsernets verdier de siste to årene, selv om spesielt hotellsektoren har hatt store utfordringer i denne perioden, viser verdien av konsernets kapitalallokeringsstrategi.

Kredittrisiko

Med relativt lav belåning ut ifra konsernets samlede verdier (anslagsvis 36 prosent av verdijustert balanse) og sterk relasjon til flere av de største bankene i det norske markedet, vurderes kredittrisikoen i konsernet som lav.

Årsberetning 2021

Konsernet har sikret langsiktig finansiering fra flere långivere. Av konsernets langsiktige gjeld forfaller 27 prosent innen et år, 61 prosent innen to til fem år, mens 11 prosent av porteføljen har løpetid lengre enn fem år.

Cirka 48 prosent av konsernets langsiktige lån er rentesikret med gjennomsnittlig gjenværende løpetid på cirka 5,5 år.

Likviditetsrisiko

Konsernet har betydelige likviditetsreserver gjennom etablerte trekkrettigheter og lånereserver i balansen, slik at likviditetsrisikoen vurderes som lav.

Ved årsskiftet utgjorde konsernets tilgjengelige likviditet MNOK 811,5 (MNOK 1 656,6), bestående av bankinnskudd på MNOK 311,7 (MNOK 656,6) og ubenyttede trekkrammer på MNOK 500 (MNOK 1 000). 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 475,8 mot MNOK 834,0 i 2020.

Oppsummert

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

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 i alt 515 ansatte fordelt med 380 i Norge og 135 i Sverige, hvorav 116 er ansatt i hotellvirksomheten i Bohuslän.

Sykefraværet i konsernet er 4,8 prosent av arbeidet tid, hvorav 1,6 prosent var korttidsfravær og 3,2 prosent var langtidsfravær.

Av de i alt 515 ansatte er 144 kvinner og 371 menn. Ledergruppen består av tre kvinner og tre menn. Styret i morselskapet har for tiden et kvinnelig og seks mannlige medlemmer.

Årsberetning 2021

Det er registrert én skade i 2021. Skaden har ikke gitt varige mén, men det er registrert 18 dagers sykmelding i forbindelse med rekonvalesens.

Aspelin Ramm skal være en inkluderende arbeidsplass. Vi har i konsernets personalhåndbøker retningslinjer som skal hindre diskriminering og trakassering.

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

Det er styrets oppfatning at arbeidsmiljøet er godt.

Likestilling

Aspelin Ramm skal være en inkluderende arbeidsplass. Det skal ikke forekomme forskjellsbehandling som følge av kjønn, etnisitet, religion eller livssyn, funksjonsnedsettelse, seksuell orientering, graviditet, omsorgsoppgaver eller alder. Dette gjelder for eksempel i saker som vedrører lønn, avansement, rekruttering og generelle utviklingsmuligheter.

For å sikre likestilling og ikke-diskriminering i praksis, benytter Aspelin Ramm-konsernet mange virkemidler. Vi har i konsernets personalhåndbøker retningslinjer som skal hindre diskriminering og trakassering. Ansatt får introduksjon til selskapets retningslinjer.

Flere selskaper i konsernet har etablert varslingskanaler som håndterer varsling av kritikkverdige forhold i virksomhetene. Her kan man velge å varsle anonymt og varslene håndteres av uavhengig tredjepart.

Blant viktige kilder til å avdekke kritikkverdige forhold er årlige medarbeiderundersøkelser, samt sluttintervjuer.

Ved rekruttering av nye medarbeidere er det en målsetting å oppnå en best mulig kjønnsfordeling i de forskjellige avdelinger og funksjoner. For å redusere risiko for diskriminering og tiltrekke oss større mangfold av søkere har vi i 2021 blant annet jobbet med aktiv bruk av stillingsannonsetekst.

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. Dette omfatter blant annet utforming av attraktive og inkluderende nabolag, bygg og omgivelser samt klimavennlig bruk av energi og materialer gjennom sirkulærøkonomi.

Selskapet utarbeider en årlig bærekraftsrapport for eiendomsvirksomheten.

Årsberetning 2021

Det henvises til denne for mer detaljert informasjon om eiendomsselskapets miljøpåvirkning og de tiltak som er gjennomført, samt tiltak som planlegges iverksatt for å redusere miljøbelastningen fra virksomheten. Les mer i bærekraftsrapporten.

Utsiktene fremover

Konsernet har en god og solid finansiell situasjon. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på leiekontrakter for ferdig utviklede eiendommer (hel- og deleide) er cirka 5,4 år per 31.12.2021. Porteføljen er godt diversifisert.

Konsernet har en betydelig utviklingsreserve i porteføljen og sikrer lønnsomhet i denne gjennom forhåndssalg, utleie og øvrige risikoreduserende tiltak.

Handelsvirksomheten i Motek er i stor grad påvirket av nybygg og rehabiliteringsaktiviteter i bygg- og anleggssektoren. Sterk norsk økonomi gir i utgangspunktet gode utsikter, selv om den globale leveransesituasjonen av varer gir høyere usikkerhet enn normalt.

Hovedfokus fremover vil være utvikling og foredling av eksisterende prosjekter og eiendommer samt investering i nye prosjekter. Viktigste drivere bak markedsutviklingen fremover vurderes å være generell utvikling i norsk- og svensk økonomi, og fremtidig utvikling i både forsyningskjeder og inflasjon- og renteutvikling.

Covid-19 og den geopolitiske situasjonen

Covid-19 har påvirket konsernet gjennom redusert kontantstrøm ved lavere leieinntekter. I tillegg er fremdrift i byggeprosjekter påvirket gjennom smittevernstiltak og vareleveranser fra utlandet.

De negative konsekvensene for konsernet har imidlertid vært langt mindre enn opprinnelig forventet. Den negative påvirkningen i markedet har i vesentlighet vært begrenset til publikumsrettede virksomheter (hoteller og restauranter), som utgjør en moderat del av konsernets balanse. Samtidig har øvrige segmenter utviklet seg sterkere enn forventet (kontor og logistikk), som følge av rask markedsinnhenting og lavere renter. God ledelse av våre byggeplasser har også medført at prosjektene stort sett har holdt fremdriftsplan og leveransefrister tross tyngende smitteverntiltak.

Den geopolitiske situasjonen med krigsutbrudd i Europa påvirker selvsagt også Aspelin Ramm, selv om selskapet ikke har noen virksomhet innenfor utsatte regioner. Konsernets største eksponering er forsyningskjeder der usikkerhet knyttet til både leveransesituasjonen og prisutvikling på innsatsfaktorer kan bli en utfordring for igangsetting av nye prosjekter på kortere sikt.

Årsberetning 2021

Slik risiko er håndterbar ettersom konsernet har solid løpende kontantstrøm fra forvaltningsporteføljen, og derfor uansett vurderer timing rundt igangsetting, herunder utsettelse, av nye prosjekter på løpende basis.

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.

Disponering av årets resultat

Årsresultatet i morselskapet på MNOK 521,346 foreslås anvendt slik:

Til annen egenkapital	MNOK	521,346
Sum	MNOK	521,346

Oslo, 11. mai 2022

Knut Gustaf Aspelin
Styrets leder

Gustaf Aspelin
Styremedlem

Gunnar Gehrken Bøyum
Adm. direktør

Harald Espedal
Styremedlem

Kjersti Hellen Krokeide Hobøl
Styremedlem

Jonas Gustaf Aspelin Ramm
Styremedlem

Jonas Aspelin Ramm
Styremedlem

Peter Arne Ruzicka
Styremedlem

Resultatregnskap 01.01–31.12

konsern

(Alle tall i NOK 1000)	Note	2021	2020
Driftsinntekter			
Salgsinntekter og andre driftsinntekter	9,13	1 505 763	2 072 919
Leieinntekter heleide eiendommer	9	511 872	506 982
Sum driftsinntekter		2 017 635	2 579 901
Driftskostnader			
Varekostnad	13	669 940	1 222 767
Lønnskostnad	7,10	466 795	429 655
Avskrivning	2,3	157 254	157 173
Nedskrivning	3		17 511
Annen driftskostnad	10	318 157	321 180
Sum driftskostnader		1 612 147	2 148 286
Resultat før gevinst ved salg av eiendommer og rehabiliteringskostnader		405 488	431 615
Gevinst ved salg av eiendommer	3	1 838	723 736
Rehabiliteringskostnader eiendommer		(51 281)	(78 371)
Driftsresultat		356 045	1 076 980
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	89 996	202 274
Finansinntekter	11	12 167	69 040
Finanskostnader	11	(153 722)	(144 357)
Netto finansposter		(51 559)	126 957
Ordinært resultat før skattekostnad		304 485	1 203 937
Skattekostnad på ordinært resultat	8	46 084	63 426
Årsresultat		258 402	1 140 511
Minoritetsinteresser		27	683
Majoritetsinteresser		258 375	1 139 828

Balanse eiendeler 31.12

konsern

(Alle tall i NOK 1000)	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
→ Immaterielle eiendeler			
Goodwill	2	56 688	
Programvare	2	16 180	19 448
Sum immaterielle eiendeler		72 868	19 448
→ Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	7 614 434	7 114 032
Maskiner og inventar	3	112 076	116 970
Sum varige driftsmidler		7 726 510	7 231 002
→ Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	3 143 967	2 414 628
Investeringer i aksjer og andeler	5	28 838	32 902
Andre langsiktige fordringer	6	135 725	327 751
Sum finansielle anleggsmidler		3 308 529	2 775 281
Sum anleggsmidler		11 107 907	10 025 731
Omløpsmidler			
Varer	13	192 018	229 207
Kundefordringer		132 846	125 065
Andrefordringer		149 021	169 698
Sum fordringer		281 867	294 763
Kontanter og bankinnskudd	6	311 728	656 555
Sum omløpsmidler		785 613	1 180 525
Sum eiendeler		11 893 520	11 206 256

Balanse egenkapital og gjeld 31.12 konsern

(Alle tall i NOK 1000)	Note	2021	2020
Egenkapital			
→ Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1,12	100 000	100 000
Overkurs	1	2 889 572	3 339 572
Sum innskutt egenkapital		2 989 572	3 439 572
→ Opptjent egenkapital			
Øvrig konsernkapital		2 447 358	2 277 249
Sum opptjent egenkapital		2 447 358	2 277 249
Minoritetsinteresser	1	7 945	12 009
Sum egenkapital	1	5 444 875	5 728 830
Gjeld			
→ Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	7	93 361	85 158
Andre forpliktelser		9 875	10 400
Utsatt skatt	8	470 155	408 102
Sum avsetning for forpliktelser		573 392	503 660
→ Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	3 557 014	3 547 250
Obligasjonslån	6	350 000	350 000
Sum annen langsiktig gjeld		3 907 014	3 947 250
→ Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 571	4 617
Leverandørgjeld		179 307	140 518
Betalbar skatt	8	21 466	41 628
Skyldig offentlige avgifter		52 127	48 740
1 års avdrag på langsiktig gjeld	6	1 452 696	375 054
Utbytte			168 000
Annen kortsiktig gjeld		255 071	247 959
Sum kortsiktig gjeld		1 968 239	1 026 516
Sum gjeld		6 448 645	5 477 426
Sum egenkapital og gjeld		11 893 520	11 206 256

Oslo, 11. mai 2022

Knut Gustaf Aspelin
Styrets leder

Gustaf Aspelin
Styremedlem

Gunnar Gehrken Bøyum
Adm. direktør

Harald Espedal
Styremedlem

Kjersti Helen Krokeide Hobøl
Styremedlem

Jonas Gustaf Aspelin Ramm
Styremedlem

Jonas Aspelin Ramm
Styremedlem

Peter Arne Ruzicka
Styremedlem

Kontantstrømoppstilling 01.01–31.12

konsern

(Alle tall i NOK 1000)

2021

2020

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter

Resultat før skatt	304 485	1 203 937
Resultatandel i tilknyttet selskap	(89 996)	(202 274)
Betalbar skatt	(37 095)	(28 855)
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	157 254	174 684
Gevinst ved salg av anleggsmidler	(1 838)	(723 736)
Forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger	8 203	4 962
Endring i varer, kundefordringer og leverandørgjeld	68 198	585 559
Endring i andre tidsavgrensingsposter	66 609	(180 266)
Netto likviditetsendring fra virksomheten	475 823	834 011

Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter

Utbetaling ved investeringer i tilknyttet selskap	(717 491)	(504 311)
Utbetaling ved investeringer i varige driftsmidler	(820 794)	(580 208)
Innbetaling fra investeringer i tilknyttet selskap	69 879	224 358
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler (salgssum)	28 811	718 115
Inn-/utbetaling ved kjøp av minoritetsinteresser	(10 116)	(10 864)
Endring i andre investeringer og fordringer	197 859	(4 490)
Netto likviditetsendring fra investeringer	(1 251 853)	(157 400)

Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter

Opptak av gjeld	2 827 042	1 300 024
Nedbetaling av gjeld	(1 777 839)	(1 406 670)
Kontantinnskudd		470
Utbetalt utbytte og egenkapital	(618 000)	(60 000)
Netto likviditetsendring fra finansiering	431 202	(166 176)

Netto endring i likvider i året	(344 828)	510 435
--	------------------	----------------

Kontanter og bankinnskudd per 01.01	656 555	146 120
Kontanter og bankinnskudd per 31.12	311 728	656 555

Resultatregnskap 01.01–31.12 morselskap

(Alle tall i NOK 1000)	Note	2021	2020
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	10	2 561	224
Sum driftskostnader		2 561	224
Driftsresultat			
		(2 561)	(224)
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		538 393	150 224
Netto finansposter		538 393	150 224
Ordinært resultat før skattekostnad			
		535 832	150 000
Skattekostnad på ordinært resultat	8	14 487	0
Årsresultat			
		521 346	150 000

Balanse eiendeler 31.12 morselskap

(Alle tall i NOK 1000)	Note	2021	2020
Anleggsmidler			
→ Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	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		68 818	150 224
Andre fordringer		91	149
Sum fordringer		68 909	150 373
Kontanter og bankinnskudd		605	80
Sum omløpsmidler		69 514	150 453
Sum eiendeler		3 677 036	3 757 975

Balanse egenkapital og gjeld 31.12 morselskap

(Alle tall i NOK 1000)	Note	2021	2020
Egenkapital			
→ Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1, 12	100 000	100 000
Overkurs	1	2 889 572	3 339 572
Sum innskutt egenkapital		2 989 572	3 439 572
→ Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1	671 346	150 000
Sum opptjent egenkapital		671 346	150 000
Sum egenkapital		3 660 918	3 589 572
Gjeld			
→ Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	8	14 487	
Skyldig offentlige avgifter		514	
Annen kortsiktig gjeld konsern		1 000	200
Leverandørgjeld		118	203
Utbytte			168 000
Sum kortsiktig gjeld		16 118	168 403
Sum gjeld		16 118	168 403
Sum egenkapital og gjeld		3 677 036	3 757 975

Oslo, 11. mai 2022

Knut Gustaf Aspelin
Styrets leder

Gustaf Aspelin
Styremedlem

Gunnar Gehrken Bøyum
Adm. direktør

Harald Espedal
Styremedlem

Kjersti Helen Krokeide Hobøl
Styremedlem

Jonas Gustaf Aspelin Ramm
Styremedlem

Jonas Aspelin Ramm
Styremedlem

Peter Arne Ruzicka
Styremedlem

Kontantstrømoppstilling 01.01–31.12

morselskap

(Alle tall i NOK 1000)

2021

2020

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter

Resultat før skatt	535 832	150 000
Resultatandel i datterselskap	(538 393)	(150 224)
Betalbar skatt	(85)	
Endring i andre tidsavgrensingsposter	572	254
Netto likviditetsendring fra virksomheten	(2 074)	30

Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter

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

Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter

Kontantinnskudd		50
Innbetalt konsernbidrag av utbytte	620 224	
Endring i konsernmellomværende	375	
Utbetalt utbytte og egenkapital	(618 000)	
Netto likviditetsendring fra finansiering	2 600	50

Netto endring i likvider i året	525	80
--	------------	-----------

Kontanter og bankinnskudd per 01.01	80	0
Kontanter og bankinnskudd per 31.12	605	80

Regnskaps- prinsipper

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

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.

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. →

Noter til regnskapet

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 inklusive oppskrivninger, 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.

Noter til regnskapet

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.

Noter til regnskapet

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 opptjeningsperiode. 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 % (Sverige 20,6 %) 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.

Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

Note 1 – Egenkapital

→ Morselskap

	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital pr. 31.12.2020	100 000	3 339 572	150 000	3 589 572
Tilleggsutbytte		(450 000)		(450 000)
Årets resultat			521 346	521 346
Egenkapital pr. 31.12.2021	100 000	2 889 572	671 346	3 660 918

→ Konsern

	Majoritet	Minoritet	Sum EK
Egenkapital pr 31.12. 2020	5 716 821	12 009	5 728 830
Tilleggsutbytte	(450 000)		(450 000)
Ending minoritet	(6 026)	(4 091)	(10 116)
Omregningsdifferanse	(82 240)		(82 240)
Årets resultat	258 375	27	258 402
Egenkapital pr. 31.12.2021	5 436 930	7 945	5 444 875

(Alle tall i NOK 1000)

Note 2 – Immaterielle eiendeler

→ Konsern

	Programvare	Goodwill	Sum immaterielle eiendeler
Anskaffelseskost 31.12.20	54 874		54 874
Tilgang kjøpte eiendeler	2 542	56 926	59 468
Avgang solgte driftsmidler	(8 706)		(8 706)
Anskaffelseskost 31.12.21	48 710	56 926	105 636
Akkumulerte avskrivninger 31.12.21	(32 530)	(238)	(32 768)
Bokført verdi pr. 31.12.21	16 180	56 688	72 868
Årets avskrivninger	5 817	238	6 055

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

Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

Note 3 – Varige driftsmidler

→ Konsern

	Tomter/bygninger og annen fast eiendom	Maskiner og inventar	Sum varige driftsmidler
Varige driftsmidler			
Anskaffelseskost 31.12.20	8 543 016	352 330	8 895 346
Valutaeffekt anskaffelseskost	(154 334)	(11 984)	(166 318)
Tilgang kjøpte driftsmidler	798 615	24 270	822 885
Avgang solgte driftsmidler	(39 978)	(6 446)	(46 424)
Anskaffelseskost 31.12.21	9 147 320	358 170	9 505 490
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.21	(1 532 886)	(246 093)	(1 778 979)
Bokført verdi pr. 31.12.21	7 614 434	112 076	7 726 510
Årets avskrivninger	124 193	27 006	151 199

→ 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 i 2020.

Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

Note 4 – 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	96,6 %
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

Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

Note 4 – Tilknyttet selskap fort. fra forrige side

Tilknyttet selskap

→ Konsern

Selskap	Eierandel/ stemme- andel	Forretning- skontor	Inngående balanse 1.1.21	Tilgang/ avgang	Resultat- andel	Utgående balanse 31.12.21
Brobekkveien 50 AS	50 %	Oslo	27 923	(69 879)*	41 956	0
Celsiusgatan AB	50 %	Gøteborg	4 942	(1 896)**	64 528	67 574
Fastighetsutveckling 118 AB	50 %	Gøteborg	0	219 685	(617)	219 068
Furulund Fastighets- utveckling AB	50 %	Gøteborg	0	147***	330	477
Gardermoen Campus Utvikling AS	35 %	Oslo	31 237		(3 918)	27 319
Haraldrud Utvikling AS	50 %	Oslo	23 255		117	23 372
Parkveien Utvikling AS	50 %	Oslo	40 165	5 000	13	45 178
Ruseløkkveien 26 AS	50 %	Oslo	1 891 272	375 500	(8 362)	2 258 410
Share Oslo AS	50 %	Oslo	7 574		(1 209)	6 365
SK Kontor Holding AS	50 %	Oslo	0	11 769	(7)	11 762
SOLARE AS	50 %	Oslo	55		(2)	53
Sommerrogaten Utvikling AS	50 %	Oslo	89 219	91 350	(13 828)	166 741
Strandtorget 1 AS	50 %	Tromsø	55 845		3 482	59 327
Tjuvholmen Holding AS	40 %	Oslo	41 385		318	41 703
Tjuvholmen KS/AS	40 %	Oslo	0	7 667	(7 667)	0
Union Eiendoms- utvikling AS	50 %****	Drammen	191 108		15 287	206 395
VARE Eiendom AS	50 %	Oslo	5 405		(310)	5 095
Vulkan Booking AS	50 %	Oslo	32		67	99
40 Rue Notre Da.D. Victoires AS	50 %	Oslo	5 211		(182)	5 029
Sum			2 414 628	639 343	89 996	3 143 967

* I resultatandel ligger gevinst på salg av aksjene i selskapet.

** Omregningsdifferanse (2 091)

*** Omregningsdifferanse (9)

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

Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

Note 5 – Aksjer og andeler

Aksjer	Antall aksjer	Eierandel	Verdi i balansen
Lillo Gård AS	15	15 %	375
Västsvensk Logistikk AB	250 700	10 %	24 972
Øvrige aksjer og opsjon			2 141
Sum aksjer			27 488

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

Sum aksjer og andeler		28 838
------------------------------	--	---------------

Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

Note 6 – Fordringer og gjeld

→ Konsern

Fordringer med forfall senere enn ett år	2021	2020
Fordringer på tilknyttet selskap	42 654	123 563
Utsatt oppgjør salg av eiendom	65 172	161 514
Andre langsiktige fordringer	27 899	42 674
Sum	135 725	327 751

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2021	2020
Gjeld til kredittinstitusjoner	611 055	681 657
Sum	611 055	681 657

→ Konsern

	2021	2020
Gjeld sikret ved pant	5 359 710	4 322 304
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	7 567 816	7 067 414
Garantiforpliktelser	1 149 054	624 691
Uinnkalt ansvarskapital deleide selskaper	5 913	5 670

Ubenyttede trekkrammer

Konsernet har trekkrettigheter i norske banker på MNOK 500. Pr. 31.12.2021 var det trukket MNOK 0,2.

Rentebytteavtaler

Konsernet er eksponert for svingninger i rentemarkedet. For å redusere renterisiko benyttes rentebytteavtaler ("renteswapper"). Regnskapsmessig behandling er beskrevet under regnskapsprinsipper. Mindreverdi på konsernets portefølje av rentebytteavtaler (MNOK 4 528,3) utgjør MNOK 31,8 pr. 31.12.2021.

Bankinnskudd

Av totale bankinnskudd er MNOK 18,6 bundet til betaling av skyldig skattetrekk. Tilsvarende tall pr. 31.12.2020 var MNOK 16,6.

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. 31.12.2021 var det innestående MNOK 65,6 på konsernkontoordningene.

Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

Note 7 – 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, daglig leder og tidligere ledende ansatte har tilleggspensjoner ut over kollektive ordninger. Tilleggspensjoner finansieres over konsernets drift.

→ Konsern	2021	2020
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	2 977	3 110
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	1 417	1 781
Resultatført estimatendring og avvik	7 395	3 374
Kostnad innskuddsbasert ordning	26 527	24 326
Netto pensjonskostnad	38 316	32 591

Pensjonsforpliktelser finansiert over drift

Beregnete pensjonsforpliktelser pr 31.12.	81 824	74 635
Periodisert arbeidsgiveravgift	11 537	10 523
Netto pensjonsforpliktelse	93 361	85 158

Økonomiske forutsetninger:

Diskonteringsrente	1,90 %	1,70 %
Forventet lønnsregulering	2,75 %	2,25 %
Forventet G-regulering	2,50 %	2,00 %
Forventet pensjonsøkning	2,50 %	2,00 %

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

Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

Note 8 – Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	→ Morselskap		→ Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Betalbar skatt				
Norge	14 487		22 018	44 424
Utland			13 691	10 786
Sum betalbar skatt	14 487		35 709	55 210
Endring i utsatt skatt			10 375	8 216
Sum skattekostnad	14 487	0	46 084	63 426
Oversikt over utsatt skatt	2021	2020	2021	2020
Omløpsmidler			(2 281)	(1 701)
Anleggsmidler			490 542	429 054
Pensjonsforpliktelser			(20 539)	(18 735)
Fremførbart underskudd og rentefradrag			(522)	(753)
Gevinst- og tapskonto			5 128	5 139
Andre midlertidige forskjeller			(2 173)	(4 902)
Utsatt skatt pr. 31.12	0	0	470 155	408 102
Spesifikasjon endring utsatt skatt	2021	2020	2021	2020
Utsatt skatt pr. 01.01			408 102	398 246
Endring i utsatt skatt			10 375	8 216
Tilgang/avgang utsatt skatt				
som følge av kjøp/(salg) av selskaper			57 087	(5 031)
Valutakurseffekter			(5 409)	6 671
Utsatt skatt pr. 31.12	0	0	470 155	408 102
Avstemming av årets skattekostnad	2021	2020	2021	2020
Nominell skatt av resultat før skatt	117 883	33 000	64 864	262 474
Gevinst ved salg av aksjer			296	(157 039)
Skatteeffekt mottatt utbytte	(103 400)	(33 000)	(1 369)	(3 047)
Effekt av forskjellig/reduisert skattesats				(182)
Skatteeffekt vedr. resultatandel				
tilknyttet selskap			(18 900)	(41 936)
Andre forskjeller	4		1 193	3 156
Skattekostnad	14 487	0	46 084	63 426

Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

Note 9 – Driftsinntekter – Geografisk fordeling

	→ Konsern	
Salgsinntekter og andre driftsinntekter	2021	2020
Norge	1 340 210	1 932 515
Sverige	165 553	140 404
Sum	1 505 763	2 072 919

Leieinntekter fast eiendom (heleide selskaper)

Norge	366 839	373 689
Sverige	145 033	133 293
Sum	511 872	506 982

(Alle tall i NOK 1000)

Note 10 – Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

	→ Konsern	
Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	347 001	329 645
Arbeidsgiveravgift	63 967	58 323
Pensjonskostnader	38 316	32 591
Andre ytelser	17 511	9 096
Sum	466 795	429 655

Det har blitt utført 515 årsverk i 2021, mot 500 årsverk i 2020.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Konsern- styret
Lønn	4 848	
Honorarer		1 750
Pensjonskostnader	3 409	
Annen godtgjørelse	295	

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.

	→ Morselskap	→ Konsern
Revisjonsgodtgjørelse		
Lovpålagt revisjon	119	2 329
Andre tjenester	86	299
Total	205	2 478

Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

Note 11 – Poster som er slått sammen i regnskapet

	→ Konsern	
Finansinntekter	2021	2020
Agio	165	19 857
Mottatt utbytte	6 370	42 902
Annen finansinntekt	5 631	6 281
Sum finansinntekter	12 167	69 040

Finanskostnader	2021	2020
Agio	14 036	1 534
Andre rentekostnader og finanskostnader	139 686	142 823
Sum finanskostnader	153 722	144 357

(Alle tall i NOK 1000)

Note 12 – Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Pr. 31.12.2021 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.

Note 13 – Varelager

Balanseført verdi av handelsvarer utgjør MNOK 192,0 (MNOK 194,7). Bokført verdi for øvrig består av kostnader knyttet til oppføring av leiligheter for salg MNOK 0 (MNOK 34,5). Inntektsført beløp for salg av leiligheter var i 2021 MNOK 42,1 (MNOK 751) og varekost MNOK 34,5 (MNOK 597,5).

Til generalforsamlingen i Aspelin Ramm Holding AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Aspelin Ramm Holding AS' årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 2021 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 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke fortsetter 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 det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 11. mai 2022
Deloitte AS



Sylvi Bjørnslett
statsautorisert revisor

ASPELIN
RAMM