

ASPELIN RAMM

Innhold

Pilestredet. Foto: Ivar Kvaal



- 5 Hovedtall for 2016-2020
- 6 Årsberetning 2020
- Konsern
- 15 Resultatregnskap 01.01–31.12.20
- 16 Eiendeler 31.12.20
- 17 Egenkapital og gjeld 31.12.20
- 19 Kontantstrømoppstilling 01.01–31.12.20

- Morselskap
- 20 Resultatregnskap 01.01–31.12.20
- 21 Eiendeler 31.12.20
- 22 Egenkapital og gjeld 31.12.20
- 24 Kontantstrømoppstilling 01.01–31.12.20
- 25 Regnskapsprinsipper
- 29 Noter til regnskapet
- 39 Revisors beretning



Sommerro. Foto: Lars Petter Pettersen



Pressens hus. Foto: Inger Marie Grini

Sten på sten

Vi var mange som kjente på bekymring i vårmånedene i 2020. Vi var bekymret for helsen vår, og kanskje enda mer for helsen til dem som står oss nær. Mange var bekymret for arbeidsplassen sin, mange var bekymret for om de fortsatt kunne opprettholde arbeidsplasser for sine ansatte. Hadde vi visst at det skulle vare så lenge, så ville vi nok vært enda mer bekymret. Selv om vi innerst inne alle vet det, så er det først når krisene treffer at vi virkelig forstår hvor sårbare vi er, og hvor avhengige vi er av hverandre. Selv om det er mange bransjer som fikk kjenne mye mer direkte på den sårbarheten enn oss, så fikk også vi oppleve hvor avhengige vi er av kundene våre, og av våre kunders kunder. Når hotell- og restaurantgjester uteblir, når kulturlivet stopper opp, når butikkene stenger ned – så berører det også oss.

Vi kunne tenkt at vår avhengighet er det som gjør oss sårbare, men jeg mener det er tvert om. Det er det at vi er så avhengige av hverandre og stoler så mye på hverandre som gjør at Norge tross alt har klart seg ganske godt gjennom denne krisen. Det er den tilliten som er mellom oss som enkeltmennesker, og mellom oss og myndighetene, som gjør at Norge har lyktes bra med å håndtere pandemien. Og det er den tilliten som er mellom oss og våre kunder og samarbeidspartnere som gjør at Aspelin Ramm, på tross av krisen, har lagt et veldig godt økonomisk år bak oss. Det er i år 140 år siden bergingeniør Gustaf Aspelin grunnla vår virksomhet. Det er en historie vi er veldig stolt av. Vår holdning har alltid vært å tenke langsiktig. Vi har en lang tradisjon for å ha større visjoner enn bare å se etter bunnlinjen. Vi er opptatt av å skape noe varig, av å sette noen gode fotspor etter oss i byen. Sånn sett tror jeg egentlig at våre verdier i Aspelin Ramm ligger tett opp til verdiene i den norske folkesjelen – vi skal etterlate oss det vi har fått å forvalte, i litt bedre forfatning enn det var da vi fikk det.

Det er dette som er i hjertet av vår langsiktige tenkemåte, og det som gjennom 140 år har gjort Aspelin Ramm til det vi er. Når vi står i en tid hvor mye er skremmende og annerledes, så har vi med oss den erfaringen at det beste vi kan gjøre er å finne trygghet i verdiene våre. Vi må finne trygghet i fellesskapet og i den avhengigheten vi har til hverandre. Og så bygger vi opp igjen. Sten på sten.



Gunnar Gehrken Bøyum
CEO i Aspelin Ramm

17 MRD

↗ Markedsverdi av eiendomsporteføljen (31.12.20)

603

← Leieinntekter
2020

MNOK

95 %

↑ Utleiegrad

500

↑ Ansatte

11,9 MRD

↑ Verdijustert
egenkapital

Hovedtall 2016–2020

(MNOK)	2020	2019	2018	2017	2016
Driftsinntekter	2 579,9	1 744,2	1 770,8	1 599,4	1 534,2
Driftskostnader	2 148,3	1 428,2	1 376,1	1 283,7	1 108,9
Resultat før gevinst/tap ved salg av eiendommer og rehabiliteringskostnader	431,6	316,1	394,7	315,7	425,3
Gevinst/tap ved salg av eiendommer	723,7	49,9	1 554,5	414,0	171,7
Rehabiliteringskostnader	78,4	51,1	80,8	55,6	30,3
Netto finansposter	127,0	30,3	134,5	58,1	(17,6)
Resultat før skattekostnad	1 203,9	284,5	1 734,0	616,1	584,3
Totalkapital	1 1206,3	10 196,2	9 342,2	9 652,8	8 257,1
Egenkapital	5 728,8	4 739,4	4 521,0	3 380,3	3 169,4
Bokført egenkapitalandel	51%	46%	48%	35%	38%

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

Lennart Karlsson Adm. direktør Aspelin Ramm Fastigheter AB
Vegard Halden Adm. direktør Motek AS

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.

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 29 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-konsernet ble MNOK 1.091,7 mot MNOK 985,4 i 2019.

Resultat før skattekostnad ble MNOK 94,3 mot MNOK 114,2 i 2019.

Motek har levert gode resultater, herunder omsetningsvekst på over 10 % sammenliknet med 2019, i en situasjon der selskapet har opplevd stor turbulens i etterspørselen som følge av Covid 19 samtidig som man har håndtert midlertidig flytting av virksomheten i påvente av ferdigstillelse av nytt hovedkontor, servicesenter og hovedlager i Alf Bjerckes vei 22 i Oslo.

Årsberetning 2020

Eiendomsvirksomheten

Aspelin Ramm Eiendom AS og Aspelin Ramm Fastigheter AB er anerkjente eiendoms- og byutviklere i henholdsvis Oslo- og Gøteborgregionen.

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. 364.000 m² per 31.12.2020. Konsernet har i tillegg store arealreserver for mulig utbygging på over 604.000 m² på egne og deleide eiendommer. Våre brutto leieinntekter fra hel- og deleide eiendommer var ca. MNOK 603 i 2020.

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 2020 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 ca. 62.000 kvm kontorer og næringsareal. Per 31.12.20 er utleiegrad ca. 90 % av total leieverdi. Prosjektet ferdigstilles i henhold til plan i 2021.

Vårt andre store prosjekt Sommerrokvartalet skal transformere Oslo Lysverkers tidligere hovedkontor på Solli plass til hotell, bolig og næring. Etter utkjøp av Höegh Eiendom i 2020 eies prosjektet av Strawberry Brothers (50%) og Aspelin Ramm (50%). Prosjektet ferdigstilles etter planen 2. halvår 2022.

I løpet av 2020 har vi ferdigstilt og slutført salg av 37 leiligheter i Nordregate 20 - 22 på Grünerløkka. Dette er miljøprosjekt gjennom bærekonstruksjon i massivtre som har vært utviklet gjennom Infill AS.

Et annet boligprosjekt som også har blitt avsluttet i 2020 er Pilestredet 77 - 79 på Fagerborg i Oslo. Her har vi utviklet et prosjekt av høy arkitektonisk kvalitet med 59 leiligheter som alle var solgt ved ferdigstillelse.

Videre har prosjektaktiviteter i selskapet vært knyttet til oppstart av nytt logistikkanlegg på ca 30.000 kvm i Alf Bjerckes vei 22. Bygget skal bli et «state of the art» logistikkanlegg inkludert hovedkontor for Motek og Ahlsell. Prosjektet ferdigstilles etter planen ultimo 2022.

Årsberetning 2020

Selskapet har også under utvikling Pressens Hus i Skippergata 22 - 26 i Oslo sentrum der NTB og en rekke andre medieorganisasjoner vil bli samlokalisert. Prosjektet vil bli ferdigstilt i løpet av 2. kvartal 2021.

I 2017 ble ca. 90 mål fremtidig utviklingsareal på Kjeller flyplass ervervet fra forsvar. Våre planer for området omfatter bolig- og næringsutbygging. Riksantikvaren varslet i 2019 oppstart av fredningsprosess for blant annet vår eiendom på Kjeller. Dialog og prosess med Riksantikvaren vurderes som god. Videre er det dialog med grupper som arbeider for bevaring av historisk flymiljø. Vern av enkelte bygg har hele tiden vært en del av vår utviklingsplan for området.

Gjennom Landbrukskvartalet Utvikling AS utvikler Aspelin Ramm i samarbeid med Norges Bondelag og Vedal Utvikling AS Landsbrukskvartalet i Oslo (Schweigaards gate 34). Prosjektet er et omfattende byutviklingsprosjekt i området Grønland/Gamlebyen. Prosjektet omfatter planer for blandede byformål. Reguleringsplanen forventes godkjent i løpet av 2021/22.

I løpet av 2019 etablerte Aspelin Ramm og Bertel O. Steen Eiendom AS Parkveien Utvikling AS (50/50 eierskap). Selskapets planer omfatter utvikling av eksisterende bygningsmasse i Bertel O. Steen konsernets tidligere hovedkontor i Parkveien i Oslo. Siktemålet er å utvikle et prosjekt som kombinerer vern av historiske bygg med nye arealer med høy kvalitet tilpasset nåtidens bruk. Reguleringsprosessen gjennomføres i samarbeid med Byantikvaren i Oslo og har hatt god fremdrift i løpet av 2020.

Union Eiendomsutvikling AS, hvor vi eier 49 % har vært en viktig brikke i forvandlingen av Drammen, og er et samarbeidsselskap med Selvaag Eiendom AS og Vedal AS. De viktigste milepælene i 2020 har vært salgsstart og byggestart for prosjektene Svanegangen og Portalen. Svanegangen er et boligprosjekt med 133 leiligheter i Drammen sentrum. Portalen er et næringsbygg på Union Brygge der utleiegraden ved utgangen av året var ca 28%.

Aspelin Ramm samarbeider også med Obos gjennom felles eierskap i næringseiendommer i Kabelgata på Økern i Oslo. Et av disse byggene «Telefonfabrikken» ble solgt i løpet av 2020.

For øvrig avsluttet Aspelin Ramm i 2020 sitt samarbeid med Eiendomsspar i Frankrike gjennom salg av kontoreiendommen 40 Rue Notre Dame Des Victories i sentrum av Paris.

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 Pedagog Park, Forsåker i Mölndal og Vallhamra Torg.

Årsberetning 2020

I samarbeid med Mölndal kommune har selskapet gjennomført regulering av tilstøtende tomtearealer til Pedagogen Park. Her planlegges boligutbygging på ca. 100.000 kvm. For Aspelin Ramm sin del forventes prosjektet å utgjøre rundt 500 leiligheter. Ca. 60 % av utviklingspotensialet ble i 2018 solgt til Skanska og Kärnhem (Obos). Transaksjonen ble stadfestet ved godkjent regulering i 2020.

I Stockholm eier Aspelin Ramm Clarion Hotell Stockholm som er et av byens største hotell med 542 rom. Selskapet eier i tillegg to hoteller i Bohuslän, Smögen Hafvsbad og VANN SPA og konferansehotell.

Selskapet inngikk i 2019 samarbeid med AF-Gruppen om gjennomføring av utviklingsprosjekt på det tidligere verftsområdet Eriksberg i Göteborg (50/50 eierskap). Prosjektet er ca. 10.500 kvm og vil ha blandede funksjoner som kontorer, skole og boliger. Prosjektet er per årsskiftet fullt utleid.

For øvrig har Aspelin Ramm kjøpt en mindre utviklingseiendom i Kungälv nord for Göteborg i umiddelbar nærhet til et større utviklingsområde.

Ellers har styrets arbeid vært knyttet til rekruttering av ny administrerende direktør (VD) som tiltrer i løpet av første halvår 2021 når nåværende og mangeårige VD fratrer etter eget ønske.

Resultat- og balanseregnskap

Konsernets samlede leieinntekter fra heleide eiendommer ble MNOK 507,0 mot MNOK 530,5 i 2019, en reduksjon på MNOK 23,5. Reduserte leieinntekter skyldes hovedsakelig salg av eiendommer og effekter av Covid19.

Resultat før gevinster ved salg av eiendommer ble MNOK 431,6 mot MNOK 316,1 i 2019.

I 2020 var gevinster ved salg av næringseiendom MNOK 723,7 mot MNOK 49,9 i 2019.

Utgiftsførte rehabiliteringskostnader utgjorde MNOK 78,4 mot MNOK 51,1 i 2019. Resultat fra investering i tilknyttet selskap utgjorde MNOK 202,3 mot MNOK 65,8 i 2019.

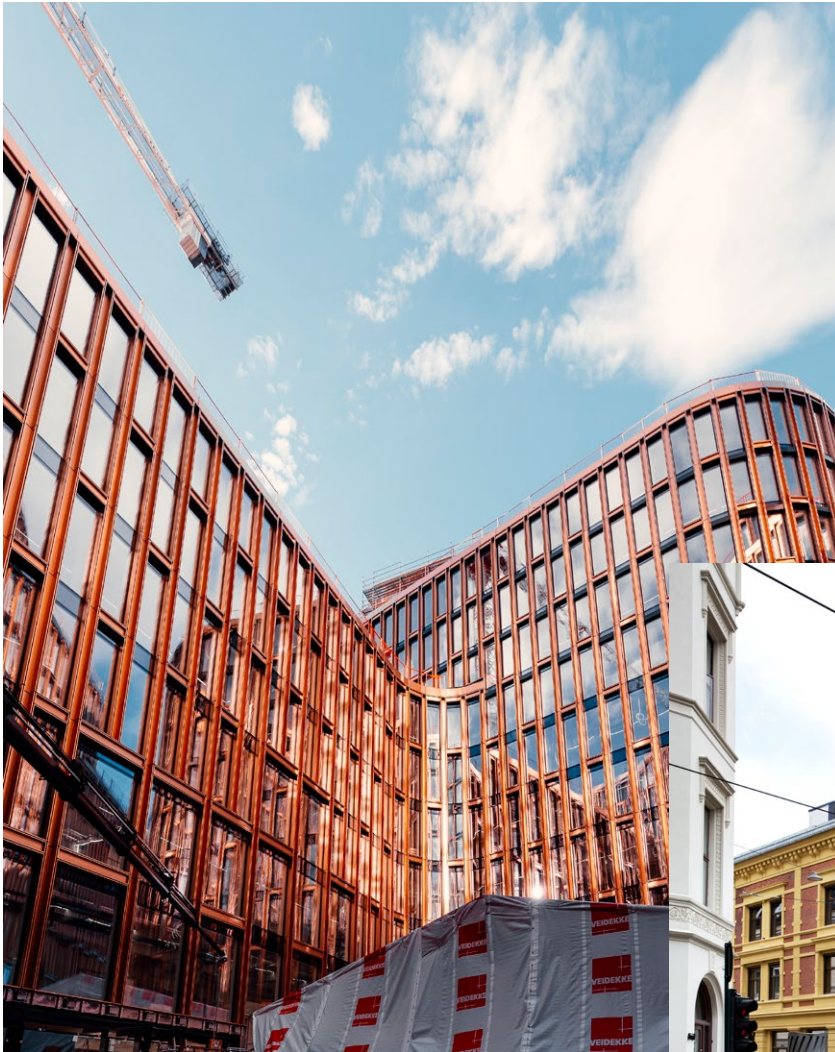
Konsernets finansinntekter utgjorde MNOK 69,0 mot MNOK 43,0 mens finanskostnadene utgjorde MNOK 144,4 mot MNOK 139,2 i 2019.

Ordinært resultat før skattekostnad endte på MNOK 1.203,9 mot MNOK 284,5 i 2019. Årsresultatet etter skatt ble MNOK 1.140,5 mot MNOK 238,7 i 2019.

Konsernets bokførte totalkapital ble økt fra MNOK 10.196,2 til MNOK 11.206,3.

Årsberetning 2020

VIA. Foto: Sebastian Eloffsson



Pressens hus. Foto: Inger Marie Grini



Nordre gate. Foto: Inger Marie Grini

Årsberetning 2020

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 økte fra MNOK 4.739,4 med MNOK 989,4 til MNOK 5.728,8. Bokført egenkapitalandel var 51,1 % per 31.12.2020 mot 46,5 % per 31.12.2019.

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

Finansiell risiko

Konsernet genererte en kontantstrøm før skatt (eks. gevinster og resultat fra deleide selskaper) fra ordinær virksomhet på MNOK 834,0 mot MNOK 177 i 2019. Ved årsskiftet utgjorde konsernets tilgjengelige likviditet MNOK 1.656,6 (MNOK 434,9), bestående av bankinnskudd på MNOK 656,6 (MNOK 146,1) og ubenyttede trekkrammer på MNOK 1.000 (MNOK 288,8). I tillegg har konsernet betydelig lånepotensial i eksisterende eiendomsmasse.

Konsernets har sikret langsiktige finansiering fra flere långivere. Av konsernets langsiktige gjeld forfaller 31 % innen et år, 43 % innen to til fem år, mens 26 % av porteføljen har løpetid lengre enn fem år.

Med betydelig reduksjon i rentenivå i løpet av 2020 har etterspørselen etter eiendom som aktivaklasse vært god i både Norge og Sverige. Videre utvikling av eiendomsverdier i konsernet er i vesentlig grad påvirket av resultat fra våre utviklingsprosjekter, utleieresultater og fremtidig renteutvikling, i tillegg til den generelle økonomiske utviklingen som i 2020 og også i årene fremover forventes å være preget av Covid 19 som nærmere oppsummert i det følgende.

Ca. 65 % av konsernets langsiktige lån er rentesikret med gjennomsnittlig gjenværende løpetid på ca. 4 år.

Konsernet har en 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.

Årsberetning 2020

Personal

Konsernet har i alt 500 ansatte, fordelt med 373 i Norge og 127 i Sverige, hvorav 107 ansatte i hotellvirksomheten i Bohuslän.

I norsk virksomhet har sykefraværet gått opp fra fjoråret (4,9 %) til 5,2 % av arbeidet tid, hvorav 1,5 % var korttidsfravær og 3,7 % var langtidsfravær. Det arbeides med å få fraværet ned.

Av de i alt 500 ansatte er 135 kvinner og 365 menn. Ledergruppen består av tre kvinner og tre menn. Styret i morselskapet har for tiden et kvinnelig og seks mannlige medlemmer.

Det har ikke vært noen skader med sykefravær i 2020.

Aspelin Ramm konsernet har i sine personalhåndbøker retningslinjer som skal hindre diskriminering eller trakassering som følge av etnisitet, kjønn, livssyn eller legning.

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.

Energibruk, miljø og samfunnsansvar

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

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

Selskapet utarbeider en årlig miljørapport for eiendomsvirksomheten. 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. Miljørapporten er tilgjengelig på www.aspelinramm.no.

Utsiktene fremover

Konsernets har en god og solid finansiell situasjon. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid for ferdig utviklede eiendommer (hel- og deleide) er ca. 4,5 år per 31.12.2020. 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

Årsberetning 2020

rehabiliteringsaktiviteter i bygg og anleggssektoren. Motek oppnådde samlet sett gode resultater i 2020 på tross av et svært turbulent marked med nedstenging av aktivitet i Norge i 1. - og 2. kvartal.

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, herunder renteutvikling og gjenåpning av samfunnet etter Covid 19. Sistnevnte er nærmere omtalt nedenfor.

COVID 19

Covid 19 har påvirket konsernet gjennom redusert kontantstrøm ved lavere leieinntekter og midlertidig fall i omsetning i handelsvirksomheten. 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 ettersom aktiviteten i markedet kom raskt tilbake i løpet av 2. kvartal for både handelsvirksomheten og de fleste av våre leietakere og ettersom produksjonen i byggeprosjektene har blitt mindre påvirket enn fryktet.

Segmenter med størst eksponering mot nedstenging av samfunnet har vært publikumsrettet virksomhet som utgjør ca 40% av konsernets leieinntekter fra hovedsakelig hoteller, handel og servering. Gjennom omsetningsbaserte leiekontrakter og noen grad av lettelser i minimumsleier (utsettelse og rabatter) har dette medført reduserte leieinntekter for konsernet. For øvrige leietakere erfarer vi så langt ingen vesentlige negative effekter der enkelte segmenter som eksempelvis logistikk fremstår som mer solid gjennom økt aktivitetsnivå som følge av blant annet økt netthandel.

Samtlige byggeprosjekter erfarer i varierende grad forsinkelser som følge av smittevernstiltak og leveranseutfordringer. Situasjonene har etter vår oppfatning blitt håndtert løpende på en god måte gjennom et konstruktivt samarbeid mellom både entreprenører og leietakere. Endelige konsekvenser av redusert fremdrift i pågående prosjekter er ikke avklart. Vår generelle oppfatning er at partene dekker sine merkostnader (force majeure). Rentefallet i 2020 har på den annen side hatt spesiell positiv innvirkning på eiendomsvirksomheten gjennom isolert vurdert økt verdsettelse av næringseiendom ved redusert avkastningskrav (yieldsnivå) i transaksjonsmarkedet.

Som følge av god spredning i ulike aktivaklasser og virksomhetsområder har 2020 gitt langt bedre resultater enn både forventet og fryktet sammenliknet med de sårbarhetsanalyser som ble utarbeidet da man gikk inn i denne perioden i første og annet kvartal 2020.

Årsberetning 2020

Videre påvirkning av Covid 19 vil være avhengig av tempo i gjenåpning av samfunnet. Uansett er det vår oppfatning at ut ifra selskapets soliditet og likviditet vil vi ha relativt god posisjon for å utnytte de muligheter som erfaringsmessig kommer ut av perioder med store markedsmessige svingninger.

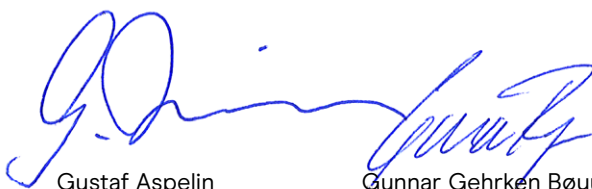
Aksjonærforhold

Aksjene i Aspelin Ramm Holding AS er eiet med 50 % hver av selskapene Artel Kapital AS og Sole Kapital AS, som kontrolleres av henholdsvis Knut Gustaf Aspelin med familie og Jonas Gustaf Aspelin Ramm med familie.

Oslo, 11. mai 2021



Knut Gustaf Aspelin
Styrets leder



Gustaf Aspelin
Styremedlem



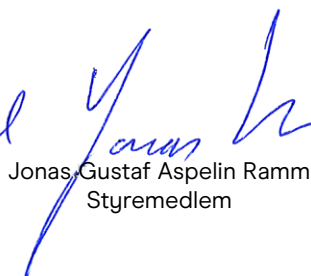
Gunnar Gehrken Bøyum
Adm. direktør



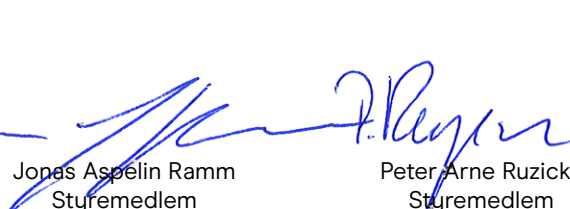
Harald Espedal
Styremedlem



Kjersti Helen Krokeide Hobøl
Styremedlem



Jonas Gustaf Aspelin Ramm
Styremedlem



Jonas Aspelin Ramm
Styremedlem



Peter Arne Ruzicka
Styremedlem

Resultatregnskap 01.01–31.12

konsern

(Alle tall i NOK 1000)

Note

2020

2019

Driftsinntekter

Salgsinntekter og andre driftsinntekter	9,13	2 072 919	1 213 742
Leieinntekter heleide eiendommer	9	506 982	530 534
Sum driftsinntekter		2 579 901	1 744 276

Driftskostnader

Varekostnad	13	1 222 767	559 846
Lønnskostnad	7,10	429 655	400 812
Avskrivning	2,3	157 173	145 201
Nedskrivning	3	17 511	23 418
Annen driftskostnad	10	321 180	298 923
Sum driftskostnader		2 148 286	1 428 200

Resultat før gevinst ved salg av eiendommer og rehabiliteringskostnader		431 615	316 076
--	--	----------------	----------------

Gevinst ved salg av eiendommer	3	723 736	49 941
Rehabiliteringskostnader eiendommer		(78 371)	(51 131)

Driftsresultat		1 076 980	314 886
-----------------------	--	------------------	----------------

Finansinntekter og finanskostnader

Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	202 274	65 844
Finansinntekter	11	69 040	42 985
Finanskostnader	11	(144 357)	(139 222)
Netto finansposter		126 957	(30 393)

Ordinært resultat før skattekostnad		1 203 937	284 493
--	--	------------------	----------------

Skattekostnad på ordinært resultat	8	63 426	45 792
Årsresultat		1 140 511	238 701

Minoritetsinteresser		683	1 284
Majoritetsinteresser		1 139 828	237 417

Balanse eiendeler 31.12
konsern

(Alle tall i NOK 1000)	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
→ Immaterielle eiendeler			
Programvare	2	19 448	21 936
Sum immaterielle eiendeler		19 448	21 936
→ Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	7 114 032	6 794 323
Maskiner og inventar	3	116 970	93 896
Sum varige driftsmidler		7 231 002	6 888 219
→ Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	2 414 628	1 927 545
Investeringer i aksjer og andeler	5	32 902	30 408
Andre langsiktige fordringer	6	327 751	164 241
Sum finansielle anleggsmidler		2 775 281	2 122 194
Sum anleggsmidler		10 025 731	9 032 349
Omløpsmidler			
Varer	13	229 207	850 524
Kundefordringer		125 065	99 741
Andrefordringer		169 698	67 428
Sum fordringer		294 763	167 169
Kontanter og bankinnskudd	6	656 555	146 120
Sum omløpsmidler		1 180 525	1 163 813
Sum eiendeler		11 206 256	10 196 162

Balanse egenkapital og gjeld 31.12 konsern

(Alle tall i NOK 1000)	Note	2020	2019
Egenkapital			
→ Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1,12	100 000	1 000
Overkurs	1	3 339 572	8 716
Sum innskutt egenkapital		3 439 572	9 716
→ Opptjent egenkapital			
Øvrig konsernkapital	1	2 277 249	4 716 328
Sum opptjent egenkapital		2 277 249	4 716 328
Minoritetsinteresser	1	12 009	13 377
Sum egenkapital		5 728 830	4 739 421
Gjeld			
→ Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	7	85 158	80 196
Andre forpliktelser		10 400	
Utsatt skatt	8	408 102	398 246
Sum avsetning for forpliktelser		503 660	478 442
→ Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	3 947 250	3 782 281
Øvrig langsiktig gjeld	6		14 907
Sum annen langsiktig gjeld		3 947 250	3 797 188
→ Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 617	212 572
Leverandørgjeld		140 518	150 951
Betalbar skatt	8	41 628	18 402
Skyldig offentlige avgifter		48 740	45 098
1 års avdrag på langsiktig gjeld	6	375 054	423 807
Utbytte	1	168 000	
Annen kortsiktig gjeld		247 959	330 281
Sum kortsiktig gjeld		1 026 516	1 181 111
Sum gjeld		5 477 426	5 456 741
Sum egenkapital og gjeld		11 206 256	10 196 162

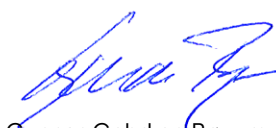
Oslo, 11. mai 2021



Knut Gustaf Aspelin
Styrets leder



Gustaf Aspelin
Styremedlem



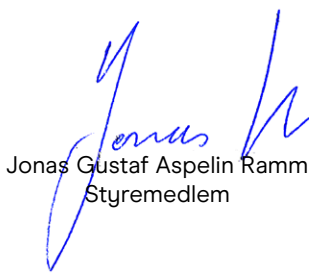
Gunnar Gehrken Bøyum
Adm. direktør



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)

2020

2019

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter

Resultat før skatt	1 203 937	284 493
Resultatandel i tilknyttet selskap	(202 274)	(65 844)
Betalbar skatt	(28 855)	(55 456)
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	174 684	168 619
Gevinst ved salg av anleggsmidler	(723 736)	(49 941)
Forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger	4 962	3 533
Endring i varer, kundefordringer og leverandørgjeld	585 559	(250 688)
Endring i andre tidsavgrensningsposter	(180 266)	(17 034)
Netto likviditetsendring fra virksomheten	834 011	17 682

Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter

Utbetaling ved investeringer i tilknyttet selskap	(504 311)	(328 604)
Utbetaling ved investeringer i varige driftsmidler	(580 208)	(586 962)
Innbetaling fra investeringer i tilknyttet selskap	224 358	9 092
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler (salgssum)	718 115	194 363
Inn-/utbetaling ved kjøp av minoritetsinteresser	(10 864)	
Endring i andre investeringer og fordringer	(4 490)	(90 677)
Netto likviditetsendring fra investeringer	(157 400)	(802 788)

Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter

Opptak av gjeld	1 300 024	983 120
Nedbetaling av gjeld	(1 406 670)	(311 025)
Kontantinnskudd	470	
Utbetalt utbytte og egenkapital	(60 000)	(46 829)
Netto likviditetsendring fra finansiering	(166 176)	625 266

Netto endring i likvider i året	510 435	(159 840)
--	----------------	------------------

Kontanter og bankinnskudd per 01.01	146 120	305 960
Kontanter og bankinnskudd per 31.12	656 555	146 120

Resultatregnskap 01.01–31.12 morselskap

(Alle tall i NOK 1000)

Note

2020

Driftskostnader

Annen driftskostnad	10	224
Sum driftskostnader		224

Driftsresultat		(224)
-----------------------	--	--------------

Finansinntekter og finanskostnader

Inntekt på investering i datterselskap		150 224
Netto finansposter		150 224

Ordinært resultat før skattekostnad		150 000
--	--	----------------

Skattekostnad på ordinært resultat	8	0
---	----------	----------

Årsresultat		150 000
--------------------	--	----------------

Balanse eiendeler 31.12 morselskap

(Alle tall i NOK 1000)

Note

2020

Anleggsmidler

→ Finansielle anleggsmidler

Investeringer i datterselskap	4	3 607 522
Sum finansielle anleggsmidler		3 607 522

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

Omløpsmidler

Fordring konsernselskap		150 224
-------------------------	--	---------

Andre fordringer		149
Sum fordringer		150 373

Kontanter og bankinnskudd		80
Sum omløpsmidler		150 453

Sum eiendeler		3 757 975
----------------------	--	------------------

Balanse egenkapital og gjeld 31.12 morselskap

(Alle tall i NOK 1000)

Note

2020

Egenkapital

→ Innskutt egenkapital

Aksjekapital	1, 12	100 000
Overkurs	1	3 339 572
Sum innskutt egenkapital		3 439 572

→ Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	1	150 000
Sum opptjent egenkapital		150 000

Sum egenkapital		3 589 572
------------------------	--	------------------

Gjeld

→ Kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld konsern	200
Leverandørgjeld	203
Utbytte	168 000

Sum kortsiktig gjeld	168 403
-----------------------------	----------------

Sum gjeld	168 403
------------------	----------------

Sum egenkapital og gjeld	3 757 975
---------------------------------	------------------

Oslo, 11. mai 2021

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)

2020

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter

Resultat før skatt	150 000
Resultatandel i datterselskap	(150 224)
Endring i andre tidsavgrensningposter	254
Netto likviditetsendring fra virksomheten	30

Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter

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

Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter

Kontantinnskudd	50
Netto likviditetsendring fra finansiering	50

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

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

Regnskaps- prinsipper



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 avskrives lineært over antatt økonomisk levetid med maksimalt 5 år.

I 2020 er det foretatt en omorganisering i konsernet. Aspelin Ramm Holding AS, nystiftet selskap med samme eiere som Aspelin Ramm AS (endret navn fra Aspelin Ramm Gruppen AS), er nytt morselskap i konsernet. Aksjene Aspelin Ramm AS ble benyttet som tingsinnskudd inn i Aspelin Ramm Holding AS. Regnskapsmessig er det vurdert som kontinuitet slik at tall for 2019 er ikke omarbeidet for konsern.

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

Noter til regnskapet

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 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.

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

Noter til regnskapet

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 % (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. 31.12.2019				
Kontantinnskudd stiftelse	30	20		50
Tingsinnskudd	99 970	3 507 552		3 607 522
Ekstraordinært utbytte mellombalanse		(168 000)		(168 000)
Årets resultat			150 000	150 000
Egenkapital pr. 31.12.2020	100 000	3 339 572	150 000	3 589 572

→ Konsern

	Majoritet	Minoritet	Sum EK
Egenkapital pr 31.12.2019	4 726 044	13 377	4 739 421
Kontantinnskudd	50	420	470
Ekstraordinært utbytte mellombalanse	(168 000)		(168 000)
Tileggsutbytte	(60 000)		(60 000)
Endring minoritet	(7 849)	(3 015)	(10 864)
Omregningsdifferanse	86 748	544	87 292
Årets resultat	1 139 828	683	1 140 511
Egenkapital pr. 31.12.2020	5 716 821	12 009	5 728 830

→ Aspelin Ramm Holding AS er nytt morselskap og har samme eiere som tidligere morselskap.

(Alle tall i NOK 1000)

Note 2 – Immaterielle eiendeler

Immaterielle eiendeler	Programvare	Sum immaterielle eiendeler
Anskaffelseskost 31.12.2019	51 481	51 481
Tilgang kjøpte eiendeler	3 393	3 393
Anskaffelseskost 31.12.2020	54 874	54 874
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2020	(35 426)	(35 426)
Bokført verdi pr. 31.12.2020	19 448	19 448
Årets avskrivning	5 484	5 484

Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

Note 3 – Varige driftsmidler

→ Konsern

Varige driftsmidler	Tomter/ bygninger og annen fast eiendom	Maskiner og inventar	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 31.12.2019	8 112 287	314 478	8 426 765
Valutaeffekt anskaffelseskost	201 027	18 427	219 454
Tilgang kjøpte driftsmidler	580 439	44 918	625 357
Avgang solgte driftsmidler	(350 737)	(25 493)	(376 230)
Anskaffelseskost 31.12.2020	8 543 016	352 330	8 895 346
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.2020	(1 428 984)	(235 360)	(1 664 344)
Bokført verdi pr. 31.12.2020	7 114 032	116 970	7 231 002
Årets avskrivning	128 484	23 205	151 689
Årets nedskrivning	15 818	1 693	17 511

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

→ Bygninger og annen fast eiendom 33-100 år

→ Maskiner og inventar 3-15 år

Resultatlinjen «Gevinst ved salg av eiendommer» er gevinst ved salg av fast eiendom gjennom salg av aksjer i datterselskap.

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 Sommerro AS	Oslo	93,0 %
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 %
Vulkan 2 AS	Oslo	100,0 %

* Morselskap i svensk underkonsern

Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

Note 4 – Datterselskap, tilknyttet selskap fort. fra forrige side

Tilknyttet selskap

→ Konsern

Selskap	Eierandel stemme- andel	Forret- nings- kontor	Inngående balanse 1.1.20	Tilgang/ avgang	Resultat andel	Utgående balanse 31.12.20
Brobekkveien 50 AS	50,0 %	Oslo	2 482		25 441	27 923
Celsiusgatan AB	50,0 %	Gøteborg	7 235	1 211*	(3 504)	4942
Ekorrud Eiendom AS	40,0 %	Oslo	3 449	(3 420)	(29)	0
Gardermoen Campus Utvikling AS	35,0 %	Oslo	31 306		(69)	31 237
Haraldrud Utvikling AS	50,0 %	Oslo	22 443		812	23 255
Parkveien Utvikling AS	50,0 %	Oslo	37 376	2 500	289	40 165
Ruseløkkveien 26 AS	50,0 %	Oslo	1 403 133	488 000	139	1 891 272
Share Oslo AS	50,0 %	Oslo	8 866		(1292)	7 574
Solin AS	50,0 %	Oslo	55			55
Sommerrogaten Utvikling AS	50,0 %	Oslo	82 118	11 500	(4 399)	89 219
Strandtorget 1 AS	50,0 %	Tromsø	54 823		1022	55 845
Telefonfabrikken AS	50,0 %	Oslo	10 530	(63 938)	53 408***	0
Tjuvholmen Holding AS	40,0 %	Oslo	46 101		(4 716)	41 385
Tjuvholmen KS/AS	40,0 %	Oslo	282	3 214	(3 496)	0
Union Eiendoms- utvikling AS	49,0 %	Drammen	189 831		1 277	191 108
VARE Eiendom AS	50,0 %	Oslo	5 561		(156)	5 405
Vulkan Booking AS	50,0 %	Oslo	591		(559)	32
40 Rue Notre Da. D.Victoires AS	50,0 %	Oslo	21 363	(154 258)**	138 106	5 211
Sum			1 927 545	284 809	202 274	2 414 628

* Omregningsdifferanse på 700

** Omregningsdifferanse 2742

*** Solgt 2020. Gevinst ligger som «Resultatandel».

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 %	752
Västsvensk Logistikk AB	250 700	10 %	26 740
Øvrige aksjer			192
Sum aksjer			27 684

Andeler	Eierandel	Verdi i balansen
Lillo Gård KS	14 %	5 218
Sum andeler		5 218

Sum aksjer og andeler	32 902
------------------------------	---------------

Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

Note 6 – Fordringer og gjeld

→ Konsern

Fordringer med forfall senere enn ett år	2020	2019
Fordringer på tilknyttet selskap	123 563	133 031
Utsatt oppgjør salg av eiendom	161 514	
Andre langsiktige fordringer	42 674	31 210
Sum	327 751	164 241

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2020	2019
Gjeld til kredittinstitusjoner	681 657	666 830
Sum	681 657	666 830

→ Konsern

	2020	2019
Gjeld sikret ved pant	4 322 304	4 418 660
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	7 067 414	6 747 705
Garantiforpliktelser	624 691	660 786
Uinnkalt ansvarskapital deleide selskaper	5 670	7 290

Ubenyttede trekkrammer

Konsernet har trekkrettigheter i norske banker på MNOK 1 000. Pr. 31.12.2020 var det ikke trukket på trekkrettighetene.

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 3 416,3) utgjør MNOK 156,2 pr. 31.12.2020.

Bankinnskudd

Av totale bankinnskudd er MNOK 16,6 bundet til betaling av skyldig skattetrekk. Tilsvarende tall pr. 31.12.2019 var MNOK 15,0.

Konsernets likviditet er organisert i konsernkontoordninger. Dette innebærer at datterselskapenes bankbeholdning formelt sett er fordringer mot morselskapet, og alle konsernselskaper er solidarisk ansvarlige for de trekk konsernet har gjort. Pr. 31.12.2020 var det inntående MNOK 403,3 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	2020	2019
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	3 110	2 518
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	1 781	1 949
Resultatført estimatendring og avvik	3 374	2 502
Kostnad innskuddsbasert ordning	24 326	22 772
Netto pensjonskostnad	32 591	29 741

Pensjonsforpliktelser finansiert over drift

Beregnete pensjonsforpliktelser pr 31.12.	74 635	70 599
Periodisert arbeidsgiveravgift	10 523	9 597
Netto pensjonsforpliktelse	85 158	80 196

Økonomiske forutsetninger:

Diskonteringsrente	1,70%	2,30%
Forventet lønnsregulering	2,25 %	2,25%
Forventet G-regulering	2,00%	2,00 %
Forventet pensjonsøkning	2,00 %	2,00 %

De aktuariemessige 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

	→ Morselskap	→ Konsern
Årets skattekostnad fordeler seg på:	2020	2020 2019
Betalbar skatt		
Norge		44 424 18 595
Utland		10 786 14 111
Sum betalbar skatt		55 210 32 706
Endring i utsatt skatt		8 216 13 086
Sum skattekostnad	0	63 426 45 792
Oversikt over utsatt skatt	2020	2020 2019
Omløpsmidler		(1 701) 2 322
Anleggsmidler		429 054 415 362
Pensjonsforpliktelser		(18 735) (17 643)
Fremførbart underskudd og rentefradrag		(753) (6 212)
Gevinst- og tapskonto		5 139 4 719
Andre midlertidige forskjeller		(4 902) (302)
Utsatt skatt pr. 31.12	0	408 102 398 246
Spesifikasjon endring utsatt skatt	2020	2020 2019
Utsatt skatt pr. 01.01		398 246 311 198
Endring i utsatt skatt		8 216 13 086
Endring utsatt skatt som følge av kjøp/salg av selskaper		(5 031) 75 585
Valutakurseffekter		6 671 (1 623)
Utsatt skatt pr. 31.12	0	408 102 398 246
Avstemming av årets skattekostnad	2020	2020 2019
Nominell skatt av resultat før skatt	33 000	262 474 62 447
Gevinst ved salg av aksjer		(157 039) (9 700)
Skatteeffekt mottatt utbytte	(33 000)	(3 047) (1 653)
Nedskrivning finansielle anleggsmidler		
Effekt av forskjellig/reduisert skattesats		(182) (147)
Skatteeffekt vedr. resultatandel tilknyttet selskap		(41 936) (9 005)
Andre forskjeller		3 156 3 850
Skattekostnad	0	63 426 45 792

Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

Note 9 – Driftsinntekter – Geografisk fordeling

→ Konsern

Salgsinntekter og andre driftsinntekter	2020	2019
Norge	1 932 515	1 073 668
Sverige	140 404	140 074
Sum	2 072 919	1 213 742

Leieinntekter fast eiendom (heleide selskaper)

Norge	373 689	391 120
Sverige	133 293	139 414
Sum	506 982	530 534

(Alle tall i NOK 1000)

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

→ Konsern

Lønnskostnader	2020	2019
Lønninger	329 645	301 992
Arbeidsgiveravgift	58 323	57 323
Pensjonskostnader	32 591	29 741
Andre ytelser	9 096	11 756
Sum	429 655	400 812

Det har blitt utført 500 årsverk i 2020, antall årsverk i 2019 var 500.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Konsern- styret
Lønn	4 599	
Honorarer		1 750
Pensjonskostnader	2 973	
Annen godtgjørelse	276	

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 datterselskap.

→ Morselskap

→ Konsern

Revisjonsgodtgjørelse		
Lovpålagt revisjon		2 212
Rådgivning		461
Total	0	2 673

Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

Note 11 – Poster som er slått sammen i regnskapet

→ Konsern

Finansinntekter	2020	2019
Agio	19 857	175
Mottatt utbytte	42 902	33 141
Renteinntekter konsern		
Annen finansinntekt	6 281	9 669
Sum finansinntekter	69 040	42 985

Finanskostnader	2020	2019
Agio	1 534	1 628
Rentekostnader konsern		
Andre rentekostnader og finanskostnader	142 823	137 594
Sum finanskostnader	144 357	139 222

(Alle tall i NOK 1000)

Note 12 – Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Pr. 31.12.2020 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
	2		100 000

Styrets leder Knut Gustaf Aspelin med nærstående kontrollerer samtlige aksjer i Artel Kapital AS og styremedlem Jonas Gustaf Aspelin Ramm med nærstående samtlige aksjer i Sole Kapital AS.

Note 13 – Varelager

Balanseført verdi av handelsvarer utgjør MNOK 194,7 (MNOK 183,1). Bokført verdi for øvrig består av kostnader knyttet til oppføring av leiligheter for salg MNOK 34,5 (MNOK 655,5). Inntektsført beløp på salg av leiligheter var i 2020 MNOK 751,0 (MNOK 26,1) og varekost MNOK 597,5 (MNOK 21,5).

Note 14 - Hendelser etter balansedagen og konsekvenser av Corona-pandemien

Konsernet vil bli påvirket av effektene knyttet til tiltakene iverksatt i Norge og internasjonalt for å motvirke Corona-pandemien. Det vises til omtale i styrets årsberetning.

For årsregnskapet for 2020 har ikke konsernet identifisert konkrete regnskapsposter eller estimater som på nåværende tidspunkt må justeres som følge av denne usikkerheten. For 2021 forventes det at leieinntekter vil bli påvirket negativt.

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Aspelin Ramm Holding AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Aspelin Ramm Holding AS som består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av deres 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og administrerende direktør (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 interne kontroll;
- ▶ vurderer 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 betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udeelt ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 11. mai 2021
ERNST & YOUNG AS



Knut Aker
statsautorisert revisor



ASPELIN
RAMM