

ASPELIN RAMM

Innhold

Via. Illustrasjon: Schmidt Hammer Lassen Architects



Nordre Gate. Foto: Melissa Hegge

- 3 Hovedtall for 2015-2019
- 5 Årsberetning 2019

→ Konsern

- 14 Resultatregnskap 01.01–31.12.19
- 15 Eiendeler 31.12.19
- 16 Egenkapital og gjeld 31.12.19
- 18 Kontantstrømoppstilling 01.01–31.12.19

→ Morselskap

- 19 Resultatregnskap 01.01–31.12.19
- 20 Eiendeler 31.12.19
- 21 Egenkapital og gjeld 31.12.19
- 23 Kontantstrømoppstilling 01.01–31.12.19
- 24 Regnskapsprinsipper
- 28 Noter til regnskapet
- 38 Revisors beretning



Sommerro. Illustrasjon: LPO Arkitekter

16 MRD

↗ Markedsverdi av eiendomsporteføljen (31.12.19)

630

← Leieinntekter
2019

MNOK

96 %

↑ Utleiegrad

500

↑ Ansatte

10,9 MRD

↑ Verdijustert
egenkapital

Hovedtall 2015–2019

(MNOK)	2019	2018	2017	2016	2015
Driftsinntekter	1 744,2	1 770,8	1 599,4	1 534,2	1 394,6
Driftskostnader	1 428,2	1 376,1	1 283,7	1 108,9	1 003,8
Resultat før gevinst/tap ved salg av eiendommer og rehabiliteringskostnader	316,1	394,7	315,7	425,3	390,8
Gevinst/tap ved salg av eiendommer	49,9	1 554,5	414,0	171,7	73,9
Rehabiliteringskostnader	51,1	80,8	55,6	30,3	11,1
Netto finansposter	30,3	134,5	58,1	(17,6)	76,4
Resultat før skattekostnad	284,5	1 734,0	616,1	584,3	377,3
Totalkapital	10 196,2	9 342,2	9 652,8	8 257,1	8 137,2
Egenkapital	4 739,4	4 521,0	3 380,3	3 169,4	2 780,8
Bokført egenkapitalandel	46%	48%	35%	38%	34%

Styret

Knut G. Aspelin (Leder)
Gustaf Aspelin
Harald Espedal
Kjersti Hobøl
Axel Ramm
Jonas Ramm
Peter Ruzicka

Konsernledelse

Gunnar Bøyum Adm. direktør/CEO
Christopher Utne CFO
Jennie Almén HR
Kjersti Folvik Direktør Miljø og Innovasjon
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 Gruppen

→ Aspelin Ramm Gruppen 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. Konsernets tradisjon som handelsbedrift ivaretas av 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 samt 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.

Totale salgsinntekter for Motek-konsernet ble MNOK 985,4 mot MNOK 969,5 i 2018.

Resultat før skattekostnad ble MNOK 114,2 mot MNOK 120,6 i 2018.

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.

Årsberetning 2019

Inkludert forholdsmessige andeler i deleide selskaper utgjorde konsernets bygningsmasse ca. 440.000 m² per 31.12.2019. Konsernet har i tillegg store arealreserver med et betydelig utbyggingspotensial på egne og deleide eiendommer. Våre leieinntekter fra hel- og deleide eiendommer var ca. MNOK 595 i 2019.

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 2019 var kontorprosjektet VIA i Oslos CBD Vika og Sommerrokvartalet på Solli plass i Oslo.

Aspelin Ramm inngikk i 2017 avtale om kjøp av 50 % av Ruseløkkveien 26 AS av Storebrand Eiendom Utvikling AS. Prosjektet omfatter rivning av tidligere bygningsmasse og utvikling av ca. 64.000 kvm kontorer og næringsareal under prosjektnavnet VIA.

Per 31.12.19 er økonomisk utleiegrad ca. 76 %. Prosjekt ferdigstilles i 2021.

Sommerrokvartalet skal transformere Oslo Lys-verkers tidligere hovedkontor på Solli plass til hotell, bolig og næring. Dette er et samarbeidsprosjekt mellom Aspelin Ramm Eiendom AS (40 %), Strawberry Brothers AS (40 %) og Høegh Eiendom AS (20 %). Prosjektet ferdigstilles 2. halvår 2022.

For øvrig er det i løpet av 2019 ferdigstilt 37 leiligheter i Nordregate 20–22 på Grünerløkka. Dette er første boligprosjekt med bærekonstruksjon av massivtre i Oslo sentrum. Dette er et Infillprosjekt der salget først ble igangsatt etter ferdigstillelse.

Et annet boligprosjekt under bygging er Pilestredet 77–79 på Fagerborg i Oslo. Prosjektet ferdigstilles 1. kvartal 2020.

Begge boligprosjektene holder høy kvalitet gjennom arkitektur, materialvalg og miljøløsninger.

Videre er det i løpet av 2019 vedtatt og igangsatt gjennomføring og oppføring av nytt logistikkanlegg i Alf Bjerckes vei 22 på ca. 30.000 kvm. Bygget vil bli nytt hovedkontor for Motek og Ahlsell.

I 2017 ble ca. 90 mål fremtidig utviklingsareal på Kjeller flyplass ervervet fra Forsvarsdepartementet v/AIM (Aerospace Industrial Maintenance

Årsberetning 2019

Norway AS). AIM er senere solgt til Kongsberg Gruppen som leier området tilbake senest frem til utløpet av 2023. Våre planer for området omfatter bolig- og næringsutbygging. Riksantikvaren varslet i 2018 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 (Schweigaards gate 34). Prosjektet er et omfattende byutviklingsprosjekt i området Grønland/Gamlebyen. Prosjektet omfatter planer for blandede byformål. Prosjektet er under regulering.

I løpet av 2018 etablerte Aspelin Ramm og Bertel O. Steen Eiendom AS Parkveien Utvikling AS (50/50 eierskap). Selskapet ervervet deler av eksisterende bygningsmasse i Bertel O. Steen konsernets tidligere hovedkontor i Parkveien i Oslo. Selskapet har videre inngått avtale om kjøp av gjenværende arealer etter gjennomført reguleringsprosess, der siktemålet er å utvikle et sammensatt 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 kommet godt i gang.

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 Utvikling AS.

I samarbeid med Obos Nye Hjem AS utvikles bolig/næringsarealer på Vollebekk i Oslo. Felleseide boligprosjekter er igangsatt i løpet av 2019.

I løpet av 2019 ervervet Aspelin Ramm Nye Broverkstedet. Dette er et næringsbygg med blandede funksjoner på Vulkanområdet i Oslo på ca. 10.000 kvm. Videre har Aspelin Ramm også overtatt en mindre næringsseksjon på Vulkan.

Sverige

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

Årsberetning 2019

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 konferansehottell.

I samarbeid med Mölndal Kommune pågår 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). Reguleringsplanen ble godkjent 1. kvartal 2020.

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 (boliger for korttidsutleie, kontorer og skole).

For øvrig har Aspelin Ramm kjøpt en mindre logistikkeiendom i umiddelbar nærhet til Pedagogen Park på ca. 2.000 kvm, som dermed forsterker selskapets posisjon i området.

Resultat- og balanseregnskap

Konsernets samlede leieinntekter fra heleide eiendommer ble MNOK 530,5 mot MNOK 590,4 i 2018, en reduksjon på MNOK 59,9. Reduksjon i leieinntekter har sin årsak i salg av Alna Senter i 2018.

Resultat før gevinster ved salg av eiendommer ble MNOK 316,1 (MNOK 394,7). I 2019 var gevinster ved salg av næringseiendom MNOK 49,9 (MNOK 1.554,6).

Utgiftsførte rehabiliteringskostnader utgjorde MNOK 51,1 mot MNOK 80,8 i 2018.

Resultat fra investering i tilknyttede selskaper utgjorde MNOK 65,8 mot MNOK 13,2 i 2018.

Konsernets finansinntekter utgjorde MNOK 43,0 (MNOK 6,2) mens finanskostnadene utgjorde MNOK 139,2 (MNOK 153,9).

Ordinært resultat før skattekostnad endte på MNOK 284,5 mot MNOK 1.734,0 i 2018. Årsresultatet etter skatt ble MNOK 238,7 mot MNOK 1.700,7 i 2018.

Konsernets bokførte totalkapital økte fra MNOK 9.342,2 til MNOK 10.196,2.

Årsberetning 2019

Pilestredet 77-79. Foto: Veronica Moen



Landbruksvartalet, Meieriplassen. Illustrasjon: Transborder Studio



Alf Bjerckes vei. Illustrasjon: Nordic Office of Architecture

Årsberetning 2019

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 4.521,0 med MNOK 218,4 til MNOK 4.739,4. Bokført egenkapitalandel var 46,5 % per 31.12.2019 mot 48,4 % per 31.12.2018.

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 17,7 mot MNOK 13,2 i 2018.

Ved årsskiftet utgjorde konsernets tilgjengelige likviditet MNOK 434,9 (MNOK 904,6), bestående av bankinnskudd på MNOK 146,1 (MNOK 306,0) og ubenyttede trekkrammer på MNOK 288,8 (MNOK 598,6). I tillegg har konsernet betydelig lånepotensial i eksisterende eiendomsmasse.

Konsernets har sikret langsiktig finansiering fra flere långivere. Av konsernets langsiktige gjeld forfaller 44 % innen et år, 41 % innen to til fem år, mens 15 % av porteføljen har løpetid lengre enn fem år.

Etterspørsel etter eiendom som aktivaklasse har også i 2019 vært god i 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.

Ca. 56 % av konsernets langsiktige lån er rentesikret med gjennomsnittlig gjenværende løpetid på ca. 7 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 Gruppen 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 2019

Personal

Konsernet har i alt 500 ansatte, fordelt med 363 i Norge og 137 i Sverige, hvorav 117 ansatte i hotellvirksomheten i Bohuslän.

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

Av de i alt 500 ansatte er 133 kvinner og 367 menn. Ledergruppen består av fire 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 2019.

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, ressurseffektivitet, grønn mobilitet og andre elementer som er vesentlige for bærekraftig eiendoms- og byutvikling.

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 leiekontrakter i ferdig utviklede eiendommer (hel- og deleide) er ca. seks år per 31.12.2019. Porteføljen er godt diversifisert.

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

Årsberetning 2019

Handelsvirksomheten i Motek er i stor grad påvirket av nybygg og rehabiliteringsaktiviteter i bygg og anleggssektoren. Motek satset i 2019 offensivt med økning i salgsstyrken og andre markedsrettede tiltak. Hovedfokus fremover være utvikling og foredling av eksisterende prosjekter og eiendommer samt investering i nye prosjekter.

COVID 19

Spredning av koronaviruset med tilhørende smitteverntiltak som i dramatisk grad begrenser aktiviteten i norsk- og internasjonal økonomi forventes å påvirke konsernet i relativt stor grad.

I hvor stor grad dette vil påvirke konsernet er per i dag usikkert ettersom dette vil være avhengig av varigheten og grad av smittevernstiltak og hvordan dette begrenser aktiviteten i norsk økonomi.

Slik situasjonen vurderes per i dag vil konsekvensene for eiendomsvirksomheten i både Norge og Sverige i størst grad være knyttet til utsettelse eller bortfall av leieinntekter fra publikumsrettede virksomheter som for konsernet hovedsakelig er hoteller, parkering, handel og restauranter. Dette utgjør ca. 40 % av konsernets totale leieinntekter.

Basert på forespørsler om betalingsutsettelse eller betalingslette legger vi til grunn at leieinntektene for disse segmentene vil bli negativt påvirket inntil det foreligger vaksine eller nye behandlingsformer innenfor et forventet tidsperspektiv på ett til to år.

For øvrige segmenter, som hovedsakelig er kontorer og logistikk/lagerbygg, har vi per i dag ikke sett konturene av betydelig aktivitetsnedgang eller mottatt henvendelser fra leietakere som gir faste holdepunkter for å anta vesentlig endring av leieinntekter fremover.

For byggeprosjekter er erfaringene at fremdriftsplanene foreløpig holdes. Redusert kapasitet som følge av sykdom eller smittevernstiltak og leveranseforsinkelser av enkelte byggevarer, vil likevel kunne forsinke ferdigstillingen av våre prosjekter. Kontraktsmessige forpliktelser vil i slike tilfeller være ivaretatt gjennom varsling om mulig forsinkelser til leietakere der hver part bærer sine kostnader (force majeure).

For handelsvirksomheten Motek AS, legger man også til grunn at lavere aktivitet i norsk økonomi vil påvirke omsetningsutviklingen negativt, gjennom lavere aktivitet innenfor bygg- og anleggssektoren. Effektene av færre igangsettinger av nybygg antas i noen grad å bli oppveid av fortsatt høyt aktivitetsnivå innenfor anleggssektoren gjennom offentlige prosjekter.

Gjennom relativ stor usikkerhet knyttet til vurdering av fremtidig omsetningsutvikling for både eiendomsvirksomheten og handelsvirksomheten, er det utarbeidet sensitivitetsanalyser som dokumenterer at konsernet forventes å ha tilfredsstillende likviditet

Årsberetning 2019

og soliditet ved store og langvarige fall i inntekter og verdier. Basis for disse vurderingene er eksisterende likviditetsreserver, lav belåningsgrad og lav refinansieringsrisiko.

Det er således vår vurdering av konsernet har et godt utgangspunkt for å håndtere de utfordringer som pandemien vil medføre. Det er likevel klart at dette vil ha negativ påvirkning for resultater og verdier de nærmeste årene.

På den annen side vil det også være slik at selskapet vil ha relativt god posisjon for å utnytte de muligheter som erfaringsmessig kommer ut av perioder med store markedsmessige svingninger.

Aksjonærforhold

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

Disponering av årets resultat

Årsresultatet i morselskapet på MNOK 2.649,5 foreslås anvendt slik:

Til annen egenkapital	MNOK	2.649,5
Sum	MNOK	2.649,5

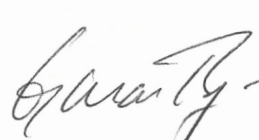
Oslo, 7. mai 2020



Knut G. Aspelin
Styrets leder



Gustaf Aspelin
Styremedlem



Gunnar Bøyum
Adm. direktør



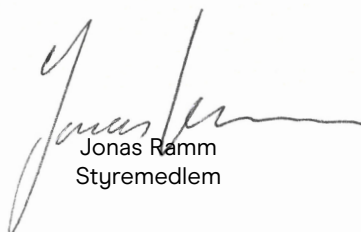
Harald Espedal
Styremedlem



Kjersti Hobøl
Styremedlem



Axel Ramm
Styremedlem



Jonas Ramm
Styremedlem



Peter Ruzicka
Styremedlem

Resultatregnskap 01.01–31.12

konsern

(Alle tall i NOK 1000)

Note

2019

2018

Driftsinntekter

Salgsinntekter og andre driftsinntekter	9	1 213 742	1 180 402
Leieinntekter heleide eiendommer	9	530 534	590 372
Sum driftsinntekter		1 744 276	1 770 774

Driftskostnader

Varekostnad		559 846	545 829
Lønnskostnad	7, 10	400 812	400 328
Avskrivninger	2, 3	145 201	158 242
Nedskrivning	3	23 418	
Annen driftskostnad	10	298 923	271 721
Sum driftskostnader		1 428 200	1 376 120

Resultat før gevinst/(tap) ved salg av eiendommer og rehabiliteringskostnader		316 076	394 654
--	--	----------------	----------------

Gevinst/(tap) ved salg av eiendommer	3	49 941	1 554 578
Rehabiliteringskostnader eiendommer		(51 131)	(80 755)

Driftsresultat		314 886	1 868 477
-----------------------	--	----------------	------------------

Finansinntekter og finanskostnader

Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	65 844	13 190
Finansinntekter	11	42 985	6 178
Finanskostnader	11	(139 222)	(153 887)
Netto finansposter		(30 393)	(134 518)

Ordinært resultat før skattekostnad		284 493	1 733 959
--	--	----------------	------------------

Skattekostnad på ordinært resultat	8	45 792	33 243
Årsresultat		238 701	1 700 716

Minoritetsinteresser		1 284	15 385
Majoritetsinteresser		237 417	1 685 331

Balanse eiendeler 31.12

konsern

(Alle tall i NOK 1000)

Note

2019

2018

Anleggsmidler

→ Immaterielle eiendeler

Programvare	2	21 936	19 391
Sum immaterielle eiendeler		21 936	19 391

→ Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	6 794 323	6 492 128
Maskiner og inventar	3	93 896	71 612
Sum varige driftsmidler		6 888 219	6 563 740

→ Finansielle anleggsmidler

Investeringer i tilknyttet selskap	4	1 927 545	1 542 337
Investeringer i aksjer og andeler	5	30 408	17 082
Andre langsiktige fordringer	6	164 241	86 890
Sum finansielle anleggsmidler		2 122 194	1 646 309

Sum anleggsmidler		9 032 349	8 229 440
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Varer	13	850 524	581 895
-------	----	---------	---------

Kundefordringer		99 741	131 104
Andre fordringer		67 428	93 818
Sum fordringer		167 169	224 922

Kontanter og bankinnskudd	6	146 120	305 960
Sum omløpsmidler		1 163 813	1 112 777

Sum eiendeler		10 196 162	9 342 217
----------------------	--	-------------------	------------------

Balanse egenkapital og gjeld 31.12 konsern

(Alle tall i NOK 1000)	Note	2019	2018
Egenkapital			
→ Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1,12	1 000	1 000
Overkurs	1	8 716	8 716
Sum innskutt egenkapital		9 716	9 716
→ Opptjent egenkapital			
Øvrig konsernkapital	1	4 716 328	4 498 283
Sum opptjent egenkapital		4 716 328	4 498 283
Minoritetsinteresser	1	13 377	13 014
Sum egenkapital		4 739 421	4 521 013
Gjeld			
→ Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	7	80 196	76 663
Utsatt skatt	8	398 246	311 198
Sum avsetning for forpliktelser		478 442	387 861
→ Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	3 782 281	3 666 598
Øvrig langsiktig gjeld	6	14 907	27 155
Sum annen langsiktig gjeld		3 797 188	3 693 753
→ Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		212 572	1 412
Leverandørgjeld		150 951	164 373
Betalbar skatt	8	18 402	22 971
Skyldig offentlige avgifter		45 098	59 145
1 års avdrag på langsiktig gjeld	6	423 807	66 307
Utbytte			46 000
Annen kortsiktig gjeld		330 281	379 382
Sum kortsiktig gjeld		1 181 111	739 590
Sum gjeld		5 456 741	4 821 204
Sum egenkapital og gjeld		10 196 162	9 342 217

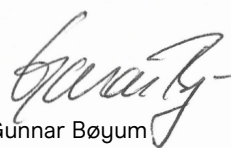
Oslo, 7. mai 2020



Knut G. Aspelin
Styrets leder



Gustaf Aspelin
Styremedlem



Gunnar Bøyum
Adm. direktør



Harald Espedal
Styremedlem



Kjersti Hobøl
Styremedlem



Axel Ramm
Styremedlem



Jonas Ramm
Styremedlem



Peter Ruzicka
Styremedlem

Kontantstrømoppstilling 01.01–31.12

konsern

(Alle tall i NOK 1000)

2019

2018

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter

Resultat før skatt	284 493	1 733 959
Resultatandel i tilknyttet selskap	(65 844)	(13 190)
Betalbar skatt	(55 456)	(15 259)
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	168 619	158 242
Gevinst ved salg av anleggsmidler	(49 941)	(1 554 578)
Forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger	3 533	174
Endring i varer, kundefordringer og leverandørgjeld	(250 688)	(113 728)
Endring i andre tidsavgrensningsposter	(17 034)	(182 416)
Netto likviditetsendring fra virksomheten	17 682	13 205

Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter

Utbetaling ved investeringer i tilknyttet selskap	(328 604)	(183 144)
Utbetaling ved investeringer i varige driftsmidler	(586 962)	(425 266)
Innbetaling fra investeringer i tilknyttet selskap	9 092	21 089
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler (salgssum)	194 363	2 432 692
Inn-/utbetaling ved kjøp av minoritetsinteresser		(74 409)
Endring i andre investeringer og fordringer	(90 677)	(43 717)
Netto likviditetsendring fra investeringer	(802 788)	1 727 244

Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter

Opptak av gjeld	983 120	1 224 964
Nedbetaling av gjeld	(311 025)	(2 587 365)
Valutakurseffekter		2 085
Utbetalt utbytte og egenkapital	(46 829)	(400 000)
Netto likviditetsendring fra finansiering	625 266	(1 760 316)

Netto endring i likvider i året	(159 840)	(19 867)
--	------------------	-----------------

Kontanter og bankinnskudd per 01.01	305 960	325 827
Kontanter og bankinnskudd per 31.12	146 120	305 960

Resultatregnskap 01.01–31.12

morselskap

(Alle tall i NOK 1000)	Note	2019	2018
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	10	928	1 041
Sum driftskostnader		928	1 041
Driftsresultat		(928)	(1041)
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		2 632 741	1 045 778
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	(4 000)	
Finansinntekter	11	91 259	49 223
Finanskostnader	11	(60 583)	(61 685)
Netto finansposter		2 659 417	1 033 316
Ordinært resultat før skattekostnad		2 658 489	1 032 275
Skattekostnad på ordinært resultat	8	8 978	50
Årsresultat		2 649 511	1 032 225

Balanse eiendeler 31.12 morselskap

(Alle tall i NOK 1000)

Note

2019

2018

Anleggsmidler

→ Immaterielle eiendeler

Utsatt skatt	8		479
Sum immaterielle eiendeler			479

→ Finansielle anleggsmidler

Investeringer i datterselskap	4	1 181 675	1 181 675
Investeringer i tilknyttet selskap	4	30 048	32 248
Sum finansielle anleggsmidler		1 211 723	1 213 923

Sum anleggsmidler		1 211 723	1 214 402
--------------------------	--	------------------	------------------

Omløpsmidler

Fordring konsernselskap		4 509 545	1 454 066
Andre fordringer		63	333
Sum fordringer		4 509 608	1 454 399

Kontanter og bankinnskudd		17 837	1 029
Sum omløpsmidler		4 527 445	1 455 428

Sum eiendeler		5 739 168	2 669 830
----------------------	--	------------------	------------------

Balanse egenkapital og gjeld 31.12
morselskap

Note

2018

Egenkapital

→ Innskutt egenkapital

Aksjekapital	1,12	1 000	1 000
Overkurs	1	8 716	8 716
Sum innskutt egenkapital		9 716	9 716

→ Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	1	3 653 523	1 004 012
Sum opptjent egenkapital		3 653 523	1 004 012

Sum egenkapital	3 663 239	1 013 728
-----------------	-----------	-----------

Gjeld

→ Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	6	80 000	196 000
Sum annen langsiktig gjeld		80 000	196 000

→ Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner		212 572	412 153
Betalbar skatt	8	8 499	0
Annen kortsiktig gjeld konsern		1 766 814	924 475
Leverandørgjeld		509	265
Utbytte			46 000
Annen kortsiktig gjeld	6	7 535	77 209
Sum kortsiktig gjeld		1 995 929	1 460 102

Sum gjeld	2 075 929	1 656 102
-----------	-----------	-----------

Sum egenkapital og gjeld	5 739 168	2 669 830
--------------------------	-----------	-----------

Oslo, 7. mai 2020

Knut G. Aspelin
Styrets leder

Gustaf Aspelin
Styremedlem

Gunnar Bøyum
Adm. direktør

Harald Espedal
Styremedlem

Kjersti Hobøl
Styremedlem

Axel Ramm
Styremedlem

Jonas Ramm
Styremedlem

Peter Ruzicka
Styremedlem

Kontantstrømoppstilling 01.01–31.12

morselskap

(Alle tall i NOK 1000)

2019

2018

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter

Resultat før skatt	2 658 489	1 032 275
Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap	(2 637 063)	(1 045 778)
Betalbar skatt		(548)
Endring i andre tidsavgrensningsposter	345 261	(799 544)
Netto likviditetsendring fra virksomheten	366 687	(813 595)

Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter

Innbetaling/utbetaling fra/til investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap	(1 800)	1 369 599
Innbetalt konsernbidrag	13 502	19 802
Netto likviditetsendring fra investeringer	11 702	1 389 401

Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter

Opptak av gjeld		80 000
Nedbetaling av gjeld	(315 581)	(257 420)
Utbetalt utbytte og egenkapital	(46 000)	(400 000)
Netto likviditetsendring fra finansiering	(361 581)	(577 420)

Netto endring i likvider i året	16 808	(1 614)
--	---------------	----------------

Kontanter og bankinnskudd per 01.01	1 029	2 643
Kontanter og bankinnskudd per 31.12	17 837	1 029

Regnskaps- prinsipper

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

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Aspelin Ramm Gruppen 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.

Datterselskap/tilknyttet selskap

Investering i datterselskap og tilknyttede selskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden for tilknyttede selskaper. Andelen av resultat er basert på resultatet etter skatt i de selskap hvor man har investert med fradrag for interne gevinster og eventuelle avskrivninger på merverdi som skyldes at kostpris på aksjene var høyere enn den ervervede andelen av balanseført egenkapital. I resultatregnskapet er resultatandelen vist under finansposter.

Utbytte og andre utdelinger inntektsføres samme år som det avsettes i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter

Noter til regnskapet

kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene fratrekkes investerings 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 anleggsmiddel/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 konstateres 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 og tilknyttet selskap.

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.

Noter til regnskapet

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 tomtkostnader, 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 nåværende og tidligere eiere og ansatte.

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

Endringer i forpliktelsen og pensjonsmidlene som skyldes endringer i og avvik i beregningsforutsetningene (estimatendringer) resultatføres løpende. Ved regnskapsføring av pensjon er lineær opptjeningsprofil og forventet sluttlønn som opptjeningsgrunnlag lagt til grunn. Planendringer amortiseres over forventet gjenværende opptjeningstid. Premier for innskuddsordninger kostnadsføres løpende.

Noter til regnskapet

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. 31.12.2018	1 000	8 716	1 004 012	1 013 728
Årets resultat			2 649 511	2 649 511
Egenkapital pr. 31.12.2019	1 000	8 716	3 653 523	3 663 239

→ Konsern

	Majoritet	Minoritet	Sum EK
Egenkapital pr 31.12.2018	4 507 999	13 014	4 521 013
Årets resultat	237 417	1 284	238 701
Utbetalt utbytte		(829)	(829)
Omregningsdifferanse	(19 372)	(92)	(19 464)
Egenkapital pr. 31.12.2019	4 726 044	13 377	4 739 421

(Alle tall i NOK 1000)

Note 2 – Immaterielle eiendeler

Immaterielle eiendeler	Programvare	Sum immaterielle eiendeler
Anskaffelseskost 31.12.18	45 022	45 022
Tilgang kjøpte eiendeler	6 595	6 595
Avgang solgte driftsmidler	(136)	(136)
Anskaffelseskost 31.12.19	51 481	51 481
Akkumulerte avskrivninger 31.12.19	(29 545)	(29 545)
Bokført verdi pr. 31.12.19	21 936	21 936
Årets avskrivninger	3 855	3 855

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 31.12.18	7 615 346	287 978	7 903 324
Valutaeffekt anskaffelseskost	(50 890)	(4 207)	(55 097)
Tilgang kjøpte driftsmidler	665 845	35 866	701 711
Reklassifisering	1 342	(1 342)	0
Avgang solgte driftsmidler	(119 356)	(3 817)	(123 173)
Anskaffelseskost 31.12.19	8 112 287	314 478	8 426 765
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.19	(1 317 964)	(220 582)	(1 538 546)
Bokført verdi pr. 31.12.19	6 794 323	93 896	6 888 219
Årets avskrivninger	124 380	16 966	141 346
Årets nedskrivninger	23 418		23 418

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 salg av fast eiendom, salg av aksjer i datterselskap og salg av tilknyttet selskap. Andel gevinst ved salg av tilknyttet selskap utgjør MNOK 9,1.

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 Eiendom AS	Oslo	100,0 %	1 042 229
Aspelin Ramm Handel AS	Oslo	100,0 %	52 608
Alf Bjerckes vei 22-26 AS	Oslo	100,0 %	78 848
Aspelin Ramm Utvikling AS	Oslo	100,0 %	7 990
Sum aksjer i datterselskaper			1 181 675

Eiet av datterselskaper

Aspelin Ramm Drift AS	Oslo	100,0 %
Aspelin Ramm Fastigheter AB *	Gøteborg	100,0 %
Aspelin Ramm Gardermoen AS	Oslo	96,6 %
Aspelin Ramm Hurum AS	Oslo	100,0 %
Aspelin Ramm Kjeller AS	Oslo	100,0 %
Aspelin Ramm Lillestrøm AS	Oslo	100,0 %
Aspelin Ramm R26 AS	Oslo	100,0 %
Aspelin Ramm Sommerro AS	Oslo	93,0 %
Aspelin Ramm VARE AS	Oslo	93,0 %
Fetveien 80-84 AS	Oslo	100,0 %
Hans Møller Gasmannsvei 7 AS	Oslo	100,0 %
Hausmannsgate 16 AS	Oslo	100,0 %
Infill AS	Oslo	100,0 %
Lillestrøm Industriebiendom 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

→ Morselskap

Aksjer	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemme- andel	Verdi i balansen
Union Eiendomsutvikling AS	Drammen	49 %	28 248
Tjuvholmen AS	Oslo	40 %	400
Sum aksjer			28 648
Andeler			
Tjuvholmen KS*	Oslo	40 %	1 400
Sum andeler			1 400
Sum aksjer og andeler			30 048

* Det er foretatt nedskrivning på investering i tilknyttet selskap på MNOK 4,0.

→ Konsern

Selskap	Eierandel stemme- andel	Forret- nings- kontor	Inngående balanse 1.1.19	Tilgang/ avgang	Resultat andel	Utgående balanse 31.12.19
Brobekkveien 50 AS	50,0 %	Oslo	0	(1 448)	3 930	2 482
Celsiusgatan AB	50,0 %	Gøteborg	2 155	6 304	(1 224)	7 235
Ekorndrud Eiendom AS	40,0 %	Oslo	2 550		899	3 449
Gardermoen Campus Utvikling AS	35,0 %	Oslo	31 341		(35)	31 306
Haraldrud Utvikling AS	50,0 %	Oslo	22 006		437	22 443
Parkveien Utvikling AS	50,0 %	Oslo	36 987		389	37 376
Ruseløkkveien 26 AS	50,0 %	Oslo	1 087 982	311 500	3 651	1 403 133
Share Oslo AS	50,0 %	Oslo	4 430	9 000	(4 564)	8 866
Solin AS	50,0 %	Oslo	55			55
Sommerrogaten Utvikling AS	40,0 %	Oslo	84 894		(2 776)	82 118
Strandtorget 1 AS	50,0 %	Tromsø	61 707	(7 644)	760	54 823
Telefonfabrikken AS	50,0 %	Oslo	9 677		853	10 530
Tjuvholmen Holding AS	40,0 %	Oslo	46 043		58	46 101
Tjuvholmen KS/AS	40,0 %	Oslo	2 202	1 800	(3 720)	282
Union Eiendoms- utvikling AS	49,0 %	Drammen	126 384		63 447	189 831
VARE Eiendom AS	50,0 %	Oslo	5 633		(72)	5 561
Vulkan Booking AS	50,0 %	Oslo	524		67	591
40 Rue Notre Da. D.Victoires AS	50,0 %	Oslo	17 767	(148)*	3 744	21 363
Sum			1 542 337	319 364	65 844	1 927 545

* Omregningsdifferanse på 148

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 %	24 195
Øvrige aksjer			243
Sum aksjer			25 190

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

Sum aksjer og andeler	30 408
------------------------------	---------------

Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

Note 6 – Fordringer og gjeld

Fordringer med forfall senere enn ett år	→ Morselskap		→ Konsern	
	2019	2018	2019	2018
Fordringer på tilknyttet selskap			133 031	55 883
Andre langsiktige fordringer			31 210	31 007
Sum			164 241	86 890

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2019	2018	2019	2018
Gjeld til kredittinstitusjoner			666 830	541 111
Sum	0	0	666 830	541 111

(Alle tall i NOK 1000)

	→ Morselskap		→ Konsern	
	2019	2018	2019	2018
Gjeld sikret ved pant	80 000	196 000	4 484 967	3 734 317
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	0		6 747 705	6 445 510
Garantiforpliktelser	19 257	26 170	660 786	346 482
Uinnkalt ansvarskapital deleide selskaper	3 240	4 000	7 290	16 150

Morselskapet har garantert for lån i datterselskaper med MNOK 450.

Ubenyttede trekkrammer

Konsernet har trekkrettigheter i norske banker på MNOK 500. Pr. 31.12.2019 var det trukket MNOK 211,2.

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 3 427,6) utgjør MNOK 68,3 pr. 31.12.2019.

Bankinnskudd

Av totale bankinnskudd er MNOK 15,0 bundet til betaling av skyldig skattetrekk. Tilsvarende tall pr. 31.12.2018 var MNOK 15,9. Konsernets likviditet er organisert i konsernkontoordning. Dette innebærer at datterselskapenes bankbeholdning formelt sett er fordringer mot morselskapet, og alle konsernselskaper er solidarisk ansvarlige for de trekk konsernet har gjort. Pr. 31.12.2019 var det trukket MNOK 211,2 under konsernkontoordningen.

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	2019	2018
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	2 518	2 954
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	1 949	1 804
Resultatført estimatendring og avvik	2 502	(1 951)
Kostnad innskuddsbasert ordning	22 772	22 122
Netto pensjonskostnad	29 741	24 929

Pensjonsforpliktelser finansiert over drift

Beregnete pensjonsforpliktelser pr 31.12.	70 599	67 553
Periodisert arbeidsgiveravgift	9 597	9 110
Netto pensjonsforpliktelse	80 196	76 663

Økonomiske forutsetninger:

Diskonteringsrente	2,30 %	2,60 %
Forventet lønnsregulering	2,25 %	2,75 %
Forventet G-regulering	2,00 %	2,50 %
Forventet pensjonsøkning	2,00 %	2,50 %

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:	2019	2018	2019	2018
Betalbar skatt				
Norge	8 499	74	18 595	14 615
Utland			14 111	18 179
Sum betalbar skatt	8 499	74	32 706	32 794
Endring i utsatt skatt	479	(24)	13 086	449
Sum skattekostnad	8 978	50	45 792	33 243
Oversikt over utsatt skatt	2019	2018	2019	2018
Omløpsmidler			2 322	165
Anleggsmidler			415 362	325 921
Pensjonsforpliktelser			(17 643)	(16 866)
Fremførbart underskudd og rentefradrag		(479)	(6 212)	(10 368)
Gevinst- og tapskonto			4 719	12 930
Andre midlertidige forskjeller			(302)	(584)
Utsatt skatt pr. 31.12		(479)	398 246	311 198
Spesifikasjon endring utsatt skatt	2019	2018	2019	2018
Utsatt skatt pr. 01.01	(479)	(454)	311 198	347 678
Endring i utsatt skatt	479	(24)	13 086	449
Endring utsatt skatt som følge av				
kjøp/salg av selskaper			75 585	(35 359)
Valutakurseffekter			(1 623)	(1 570)
Utsatt skatt pr. 31.12	0	(479)	398 246	311 198
Avstemming av årets skattekostnad	2019	2018	2019	2018
Nominell skatt av resultat før skatt	584 868	237 424	62 447	397 672
Gevinst ved salg av aksjer	1 830	(237 424)	(9 700)	(348 545)
Skatteeffekt mottatt utbytte	(578 600)		(1 653)	
Nedskrivning finansielle anleggsmidler	880			
Effekt av forskjellig/reduisert skattesats		22	(147)	(14 642)
Skatteeffekt vedr. resultatandel				
tilknyttet selskap			(9 005)	(1 025)
Andre forskjeller		28	3 850	(217)
Skattekostnad	8 978	50	45 792	33 243

Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

Note 9 – Driftsinntekter – Geografisk fordeling

→ Konsern

Salgsinntekter og andre driftsinntekter	2019	2018
Norge	1 073 668	1 049 846
Sverige	140 074	130 556
Sum	1 213 742	1 180 402

Leieinntekter fast eiendom (heleide selskaper)

Norge	391 120	444 269
Sverige	139 414	146 103
Sum	530 534	590 372

(Alle tall i NOK 1000)

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

→ Konsern

Lønnskostnader	2019	2018
Lønninger	301 992	310 088
Arbeidsgiveravgift	57 323	60 317
Pensjonskostnader	29 741	24 929
Andre ytelser	11 756	4 994
Sum	400 812	400 328

Det er 500 ansatte i 2019.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Konsern- styret
Lønn	4096	
Honorarer		1600
Pensjonskostnader	2492	
Annen godtgjørelse	289	

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 Eiendom AS.

→ Morselskap

→ Konsern

Revisjonsgodtgjørelse		
Lovpålagt revisjon	85	2 019
Rådgivning		578
Total	85	2 597

Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

Note 11 – Poster som er slått sammen i regnskapet

Finansinntekter	→ Morselskap		→ Konsern	
	2019	2018	2019	2018
Agio		11	175	20
Mottatt utbytte			33 141	68
Renteinntekter konsern	89 563	49 195		
Annen finansinntekt	1 696	17	9 669	6 090
Sum finansinntekter	91 259	49 223	42 985	6 178
Finanskostnader	2019	2018	2019	2018
Agio		139	1 628	396
Rentekostnader konsern	48 892	44 256		
Andre rentekostnader og finanskostnader	11 691	17 290	137 594	153 491
Sum finanskostnader	60 583	61 685	139 222	153 887

(Alle tall i NOK 1000)

Note 12 – Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Pr. 31.12.2019 var aksjene i selskapet eiet av følgende selskaper:

Selskap	Antall	Pålydende	Bokført
Artel AS	1	500	500
Sole Kapital AS	1	500	500
	2		1 000

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

Note 13 – Varelager

Bokført verdi består av kostnader knyttet til kjøp av eiendommene Nordre Gate 20-22 og Pilestredet 77-79 og påløpte prosjektkostnader utgjør per 31.12.2019 MNOK 665,5. Det var per 31.12.19 foretatt inntektsføring for overleverte leiligheter på MNOK 4,7 knyttet til prosjektene. Balanseført verdi av handelsvarer utgjør MNOK 183,1.

Note 14 – Hendelser etter balansedagen

Konsernet vil bli påvirket av effektene knyttet til tiltakene iverksatt i Norge og internasjonalt for å motvirke koronapandemien. For årsregnskapet 2019 har ikke konsernet identifisert konkrete regnskapsposter eller estimer som på nåværende tidspunkt må justeres som følge av denne usikkerheten. Det forventes lavere leie- og salgsinntekter i 2020. Det vises til omtale i styrets årsberetning.

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Aspelin Ramm Gruppen AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Aspelin Ramm Gruppen AS som består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, 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 2019, 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 udelt 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, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av resultatet 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, 7. mai 2020
ERNST & YOUNG AS



Knut Aker
statsautorisert revisor



ASPELIN
RAMM