



ASPELIN
— GAMM

Årsrapport 2018

Innhold

3 Hovedtall for 2014–2018

4 Årsberetning 2018

Konsern

9 Resultatregnskap 01.01–31.12.18

10 Eiendeler 31.12.18

11 Egenkapital og gjeld 31.12.18

12 Kontantstrømoppstilling 01.01–31.12.18

Morselskap

13 Resultatregnskap 01.01–31.12.18

14 Eiendeler 31.12.18

15 Egenkapital og gjeld 31.12.18

16 Kontantstrømoppstilling 01.01–31.12.18

17 Regnskapsprinsipper

19 Noter til regnskapet

27 Revisors beretning

Hovedtall 2014–2018

(MNOK)	2018	2017	2016	2015	2014
Driftsinntekter	1 682,5	1 599,4	1 534,2	1 394,6	1 381,3
Driftskostnader	1 287,9	1 283,7	1 108,9	1 003,8	1 090,5
Resultat før gevinst/tap ved salg av eiendommer og rehabiliteringskostnader	394,7	315,7	425,3	390,8	290,8
Gevinst/tap ved salg av eiendommer	1 554,5	414,0	171,7	73,9	174,2
Rehabiliteringskostnader	80,8	55,6	30,3	11,1	26,7
Netto finansposter	134,5	58,1	(17,6)	76,4	125,8
Resultat før skattekostnad	1 734,0	616,1	584,3	377,3	312,5
Totalkapital	9 342,2	9 652,8	8 257,1	8 137,2	7 813,2
Egenkapital	4 521,0	3 380,3	3 169,4	2 780,8	2 599,7
Bokført egenkapitalandel	48%	35%	38%	34%	33%

Styret

Knut G. Aspelin (Leder)
 Axel Ramm
 Gustaf Aspelin
 Harald Espedal
 Jonas Ramm

Konsernledelse

Gunnar Bøyum Adm. direktør
 Christopher Utne Finansdirektør
 Jennie Almén HR- og Organisasjonsutviklingssjef Konsern
 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

Årsberetning 2018

for 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 med totalt 29 butikker, hvorav 27 er egneide.

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

Det svenske markedet har tidligere vært betjent av Aspelin Motek AB. Selskapet ble i løpet av 2018 solgt til ansatte. Selskapet er videreført under navnet Fästpunkt AB. Gjennom samarbeidsavtale med Motek AS viderefører Motek sin tilstedeværelse i Sverige.

Totale salgsinntekter for Motek-konsernet ble MNOK 969,5 mot MNOK 873,3 i 2017.

Resultat før skattekostnad ble MNOK 120,6 mot MNOK 94,0 i 2017.

Eiendomsvirksomheten

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

Inkludert forholdsmessige andeler i deleide selskaper utgjorde konsernets bygningsmasse ca. 450.000 m² pr. 31.12.2018. 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 685 i 2018.

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 2018 var ferdigstillelse og overlevering av Gardermoen Campus på Jessheim og igangsetting utbygging av kontorprosjektet VIA i Oslos CBD Vika.

Vårt engasjement i 2018 på Gardermoen Campus omfattet bygging av sykehus inkludert pasienthotell for Landsforeningen for Hjerte og Lungesyke (LHL) og interkommunalt helsehus for Ullensaker kommune med nabokommuner. Prosjektet ble gjennomført i partnerskap med Hemfosa Samfunnsbygg AS og overlevert til leietakere i løpet av 1. kvartal 2018.

Aspelin Ramm solgte sine aksjer i prosjektet i henhold til plan etter ferdigstillelse til Hemfosa Samfunnsbygg AS.

Aspelin Ramm inngikk i 2017 avtale om kjøp av 50 % av Ruseløkkveien 26 AS av Storebrand Eiendom Utvikling AS. Planene for prosjektet omfatter rivning av tidligere bygningsmasse og utvikling av ca 64.000 kvm kontorer og næringsareal under prosjektnavnet VIA. Prosjektet har blitt godt mottatt i markedet og har ved utgangen av 2018 utleid ca 55 % av kontorarealene i prosjektet. Det er tegnet totalentreprisekontrakt med Veidekke. Prosjekt ferdigstilles etter planen i 2021.

Ett annet stort prosjekt i Oslo sentrum er utvikling av Sommerrogata 1 og Inkognitogata 37. Prosjektet skal transformere Oslo Lysverkers 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 har fulgt fremdriftsplan med godkjent regulering i 2018 og planlagt igangsetting rivearbeider primo 2019.

Aspelin Ramm Eiendom ervervet i 2017 ca 90 mål fremtidig utviklingsareal på Kjeller flyplass av Forsvarsdepartementet v/AIM (Aerospace Industrial Maintenance Norway AS). AIM skal leie tilbake området frem til utløpet av 2023. Riksantikvaren varslet i 2018 oppstart av fredningsprosess for blant annet vår eiendom på Kjeller. Dialog med Riksantikvaren er godt i gang. Vern av enkelte bygg er del av vår utviklingsplan for området.

Gjennom Landbrukskvartalet Utvikling AS utvikler Aspelin Ramm (25%) i samarbeid med Norges Bondelag (50%) og Vedal Utvikling AS (25%) 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 har Aspelin Ramm og Bertel O. Steen Eiendom AS etablert Parkveien Utvikling AS (50/50 eierskap). Selskapet ervervet etter dette 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.

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 2018.

For øvrig er det i løpet av 2018 igangsatt boligprosjekter i Oslo sentrum i hhv. Pilestredet 77-79 (ved Stensparken) og Nordregate 20-22 (et Infill prosjekt). Begge prosjekter er av høy kvalitet gjennom arkitektur, materialvalg og miljøløsninger.

Selskapet solgte i 2018 handelssenteret ALNA i Oslo. Salget har realisert betydelige merverdier.

Sverige

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

I Stockholm eier Aspelin Ramm Clarion Hotell Stockholm som er et av byens største hotell med 542 rom.

Selskapet eier i tillegg 2 hoteller i Bohuslän, Smögen Hafvsbad og VANN SPA og konferansehotell.

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 er i løpet av 2018 solgt til Skanska og Kärnhem (Obos). Reguleringsplan forventes godkjent i løpet av 2019.

Resultat- og balanseregnskap

Konsernets samlede leieinntekter fra heleide eiendommer ble MNOK 590,4 mot MNOK 579,5 i 2017, en økning på MNOK 10,9. Leieinntektene økte mindre enn normalt som følge av salg av Alna Senter i løpet av 3. kvartal 2018.

Resultat før gevinster ved salg av eiendommer ble MNOK 394,7 (MNOK 315,7).
I 2018 var gevinster ved salg av næringseiendom MNOK 1.554,6 (MNOK 414,0).

Rehabiliteringskostnader utgjorde MNOK 80,8 mot MNOK 55,6 i 2017.
Resultat fra investering i tilknyttet selskap utgjorde MNOK 13,2 mot MNOK 90,2 i 2017.

Konsernets finansinntekter utgjorde MNOK 6,2 (MNOK 6,0) mens finanskostnadene utgjorde MNOK 153,9 (MNOK 154,3).

Ordinært resultat før skattekostnad endte på MNOK 1.734,0 mot MNOK 616,1 i 2017. Årsresultatet etter skatt ble MNOK 1.700,7 mot MNOK 589,6 i 2017.

Konsernets bokførte total kapital ble redusert fra MNOK 9.652,8 til MNOK 9.342,2.

Årets investeringer i Norge er hovedsakelig knyttet til investeringer og kapitalinnskudd i pågående prosjekter og i vedlikehold av eksisterende eiendommer. Selskapets balanse er redusert gjennom salg av hel - og deleide selskaper, hvorav salget av ALNA senter utgjør den største transaksjonen.

Konsernets bokførte egenkapital økte fra MNOK 3.380,3 med MNOK 1.140,7 til MNOK 4.521,0. Bokført egenkapitalandel var 48,4 % pr. 31.12.2018 mot 35,0 % pr. 31.12.2017.

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 13,2 mot MNOK 381,3 i 2017. Ved årsskiftet utgjorde konsernets tilgjengelige likviditet MNOK 904,6 (MNOK 957,9), bestående av bankinnskudd på MNOK 306,0 (MNOK 325,8) og ubenyttede trekkrammer på MNOK 598,6 (MNOK 632,1). I tillegg har konsernet betydelig lånepotensial i eksisterende eiendomsmasse.

Konsernets har sikret langsiktige finansiering fra flere långivere. Av konsernets langsiktige gjeld forfaller 16 % innen et år, 73 % innen 2 - 5 år mens 11 % av porteføljen har løpetid lengre enn 5 år.

Fortsatt stor etterspørsel etter eiendom som aktivaklasse i Norge og Sverige har gitt lavere avkastningskrav og økte verdier for eiendomsporteføljen også i 2018. Fremtidig utvikling av konsernets verdier er i stor grad påvirket av fremtidig renteutvikling.

For å redusere effekten på selskapets kontantstrøm ved en eventuell fremtidig renteøkning er ca. 53 % av konsernets langsiktige lån rentesikret med gjennomsnittlig gjenværende løpetid på ca 4,2 år. Rentesikringsandelen har økt i løpet av året som følge av eiendomssalg som i stor grad har vært benyttet til nedbetaling av lån med flytende rente.

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.

Personal

Konsernet har i alt 483 ansatte, fordelt med 349 i Norge og 134 i Sverige, hvorav 115 ansatte i hotellvirksomheten i Bohuslän.

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

Av de i alt 483 ansatte er 131 kvinner og 352 menn. Ledergruppen består av 4 kvinner og 3 menn. Styret i morselskapet har for tiden 5 mannlige medlemmer.

Det har ikke vært noen skader med sykefravær i 2018.

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 langt videre enn energibruk, og omfatter et helhetlig verdisyn som omfatter utforming av bygg og omgivelser, materialbruk, infrastruktur og andre elementer som er vesentlige for bærekraftig eiendoms- og byutvikling.

Selskapet utarbeider en årlig miljørapport for konsernets eiendomsvirksomhet. Det henvises til denne for mer detaljert informasjon om selskapets 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. De 10 største leietakerne utgjør ca 48,5% av konsernet samlede leieinntekter (inkludert deleide). Gjennomsnittlig gjenværende leietid for ferdig utviklede eiendommer (hel - og deleide) er ca 6,7 år per 31.12.2018. Dette sikrer solide inntekter og god kontantstrøm i årene fremover. Porteføljen er godt diversifisert.

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

Handelsvirksomheten i Motek er i stor grad påvirket av nybygg og rehabiliteringsaktiviteter i bygg og anleggssektoren. Motek satser 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.

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 1.032,2 foreslås anvendt slik:

Til annen egenkapital	MNOK	986,2
Utbytte	MNOK	46,0
Sum	MNOK	1.032,2

Oslo, 2. mai 2019


KNUT G. ASPELIN
Styrets leder


JONAS RAMM
Styremedlem


HARALD ESPEDAL
Styremedlem


GUSTAF ASPELIN
Styremedlem


AXEL RAMM
Styremedlem


GUNNAR BØYUM
Adm. direktør

Resultatregnskap konsern

01.01-31.12

(Alle tall i NOK 1000)	NOTE	2018	2017
DRIFTSINNETEKTER			
Salgsinntekter og andre driftsinntekter	9	1 092 153	1 019 946
Leieinntekter fast eiendom	9	590 372	579 490
Sum driftsinntekter		1 682 525	1 599 436
DRIFTSKOSTNADER			
Varekostnad		527 767	503 224
Lønnskostnad	7, 10	352 012	316 339
Avskrivninger	2,3	158 242	146 390
Nedskrivning	3		40 000
Annen driftskostnad	10	249 850	277 759
Sum driftskostnader		1 287 871	1 283 712
Resultat før gevinst/(tap) ved salg av eiendommer og rehabiliteringskostnader		394 654	315 724
Gevinst/(tap) ved salg av eiendommer	3	1 554 578	414 037
Rehabiliteringskostnader eiendommer		(80 755)	(55 613)
Driftsresultat		1 868 477	674 148
FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	13 190	90 210
Finansinntekter	11	6 178	6 022
Finanskostnader	11	(153 887)	(154 307)
Netto finansposter		(134 518)	(58 075)
Ordinært resultat før skattekostnad		1 733 959	616 073
Skattekostnad på ordinært resultat	8	33 243	26 462
Årsresultat		1 700 716	589 611
Minoritetsinteresser	1	15 385	974
Majoritetsinteresser	1	1 685 331	588 637

Balanse konsern

Eiendeler 31.12

(Alle tall i NOK 1000)

	NOTE	2018	2017
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	2		5 715
Programvare	2	19 391	7 373
Sum immaterielle eiendeler		19 391	13 088
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	6 492 128	7 042 544
Maskiner og inventar	3	71 612	82 014
Sum varige driftsmidler		6 563 740	7 124 558
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	1 542 337	1 520 368
Investeringer i aksjer og andeler	5	17 082	13 112
Andre langsiktige fordringer	6	86 890	47 143
Sum finansielle anleggsmidler		1 646 309	1 580 623
Sum anleggsmidler		8 229 440	8 718 269
OMLØPSMIDLER			
Varer	13	581 895	412 534
Kundefordringer		131 104	121 709
Andre fordringer		93 818	74 456
Sum fordringer		224 922	196 165
Kontanter og bankinnskudd	6	305 960	325 827
Sum omløpsmidler		1 112 777	934 526
SUM EIENDELER		9 342 217	9 652 795

Balanse konsern

Egenkapital og gjeld

31.12

(Alle tall i NOK 1000)

	NOTE	2018	2017
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	4 498 283	3 346 667
Sum opptjent egenkapital		4 498 283	3 346 667
Minoritetsinteresser	1	13 014	23 949
Sum egenkapital		4 521 013	3 380 332
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	7	76 663	76 489
Utsatt skatt	8	311 198	347 678
Sum avsetning for forpliktelser		387 861	424 167
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	3 666 598	4 346 222
Øvrig langsiktig gjeld	6	27 155	40 868
Sum annen langsiktig gjeld		3 693 753	4 387 090
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 412	683 301
Leverandørgjeld		164 373	100 433
Betalbar skatt	8	22 971	10 999
Skyldig offentlige avgifter		59 145	64 099
1 års avdrag på langsiktig gjeld	6	66 307	82 087
Utbytte		46 000	0
Annen kortsiktig gjeld	6	379 383	520 287
Sum kortsiktig gjeld		739 590	1 461 206
Sum gjeld		4 821 204	6 272 463
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 342 217	9 652 795

Oslo, 2. mai 2019


KNUT G. ASPELIN
 Styrets leder


JONAS RAMM
 Styremedlem


HARALD ESPEDAL
 Styremedlem


GUSTAF ASPELIN
 Styremedlem


AXEL RAMM
 Styremedlem


GUNNAR BØYUM
 Adm. direktør

Kontantstrømoppstilling konsern

01.01-31.12

(Alle tall i NOK 1000)

	2018	2017
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skatt	1 733 959	616 073
Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap	(13 190)	(90 210)
Betalbar skatt	(15 259)	(44 371)
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	158 242	186 390
Gevinst ved salg av anleggsmidler	(1 554 578)	(414 037)
Forskjell mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger	174	3 942
Endring i varer, kundefordringer og leverandørgjeld	(113 728)	(75 868)
Endring i andre tidsavgrensningsposter	(182 416)	199 416
Netto likviditetsendring fra virksomheten	13 205	381 335
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Utbetaling ved investeringer i tilknyttet selskap	(183 144)	(958 869)
Utbetaling ved investeringer i varige driftsmidler	(425 266)	(767 463)
Utbetaling ved kjøp av immaterielle eiendeler		(2 972)
Innbetaling fra investeringer i tilknyttet selskap	21 089	251 484
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler (salgssum)	2 432 692	484 909
Inn-/utbetaling ved kjøp av minoritetsinteresser	(74 409)	(120 615)
Endring i andre investeringer og fordringer	(43 717)	(16 541)
Netto likviditetsendring fra investeringer	1 727 244	(1 130 067)
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Opptak av gjeld	1 224 964	1 085 213
Nedbetaling av gjeld	(2 587 365)	(247 967)
Valutakurseffekter	2 085	11 833
Utbetalt utbytte og egenkapital	(400 000)	(5 387)
Netto likviditetsendring fra finansiering	(1 760 316)	843 692
Netto endring i likvider i året	(19 867)	94 960
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	325 827	230 867
Kontanter og bankinnskudd per 31.12	305 960	325 827

Resultatregnskap morselskap

01.01-31.12

(Alle tall i NOK 1000)	NOTE	2018	2017
DRIFTSKOSTNADER			
Annen driftskostnad	10	1 041	877
Sum driftskostnader		1 041	877
DRIFTSRESULTAT			
		(1 041)	(877)
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap		1 045 778	19 802
Inntekt på investering i tilknyttet selskap			54 400
Finansinntekter	11	49 223	41 215
Finanskostnader	11	(61 685)	(61 772)
Netto finansposter		1 033 316	53 645
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD			
		1 032 275	52 768
Skattekostnad på ordinært resultat			
	8	50	27
ÅRSRESULTAT			
		1 032 225	52 741

Balanse morselskap

Eiendeler 31.12

(Alle tall i NOK 1000)

	NOTE	2018	2017
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skatt	8	479	454
Sum immaterielle eiendeler		479	454
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	1 181 675	1 508 998
Investeringer i tilknyttet selskap	4	32 248	32 248
Sum finansielle anleggsmidler		1 213 923	1 541 246
Sum anleggsmidler		1 214 402	1 541 700
OMLØPSMIDLER			
Fordring konsernselskap		1 454 066	893 609
Andre fordringer		333	11
Sum fordringer		1 454 399	893 620
Kontanter og bankinnskudd		1 029	2 643
Sum omløpsmidler		1 455 428	896 263
SUM EIENDELER		2 669 830	2 437 963

forts. neste side

Balanse morselskap

Egenkapital og gjeld

31.12

(Alle tall i NOK 1000)

	NOTE	2018	2017
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	1 004 012	417 787
Sum opptjent egenkapital		1 004 012	417 787
Sum egenkapital		1 013 728	427 503
GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	196 000	382 000
Sum annen langsiktig gjeld		196 000	382 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		412 153	391 573
Betalbar skatt	8		474
Gjeld konsernselskap		924 475	974 574
Leverandørgjeld		265	
1 års avdrag på langsiktig gjeld	6		12 000
Utbytte		46 000	
Annen kortsiktig gjeld	6	77 204	249 839
Sum kortsiktig gjeld		1 460 101	1 628 460
Sum gjeld		1 656 102	2 010 460
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 669 830	2 437 963

Oslo, 2. mai 2019



KNUT G. ASPELIN
Styrets leder



JONAS RAMM
Styremedlem



HARALD ESPEDAL
Styremedlem



GUSTAF ASPELIN
Styremedlem



AXEL RAMM
Styremedlem



GUNNAR BØYUM
Adm. direktør

Kontantstrømoppstilling morselskap

01.01-31.12

(Alle tall i NOK 1000)

	2018	2017
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Resultat før skatt	1 032 275	52 768
Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap	(1 045 778)	(74 202)
Betalbar skatt	(548)	(199)
Endring i andre tidsavgrensningposter	(799 544)	(372 496)
Netto likviditetsendring fra virksomheten	(813 595)	(394 129)
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Innbetaling fra investeringer i datterselskap/tilknyttet selskap	1 369 599	58 000
Innbetalt konsernbidrag	19 802	3 000
Netto likviditetsendring fra investeringer	1 389 401	61 000
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Opptak av gjeld	80 000	338 037
Nedbetaling av gjeld	(257 420)	(88 156)
Utbetalt utbytte og egenkapital	(400 000)	(5 387)
Netto likviditetsendring fra finansiering	(577 420)	244 494
Netto endring i likvider i året	(1 614)	(88 635)
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	2 643	91 278
Kontanter og bankinnskudd per 31.12	1 029	2 643

Noter til regnskapet

Regnskapsprinsipper

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 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 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 gevinst ved salg av eiendom og gevinst ved salg aksjer i datterselskap og tilknyttet selskap.

Noter til regnskapet

Regnskapsprinsipper

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 avviklet sine sikrede kollektive ytelsesbaserte pensjonsordninger ved utløpet av 2013. Konsernet etablerte samtidig avtale om innskuddsbasert pensjonsordning for sine ansatte. Pensjonsinnskudd kostnadsføres løpende som lønnskostnad.

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 som skyldes endringer i pensjonsplaner fordeles over antatt gjenværende opptjeningstid. 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.

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

Note 1 Egenkapital

(Alle tall i NOK 1000)

MORSELSKAP				
	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital pr. 31.12.2017	1 000	8 716	417 787	427 503
Utbetalt utbytte			(400 000)	(400 000)
Avsatt utbytte			(46 000)	(46 000)
Årets resultat			1 032 225	1 032 225
Egenkapital pr. 31.12.2018	1 000	8 716	1 004 012	1 013 728

KONSERN			
	Majoritet	Minoritet	Sum EK
Egenkapital pr 31.12. 2017	3 356 383	23 949	3 380 332
Årets resultat	1 685 331	15 385	1 700 716
Utbetalt utbytte og innbetalt kapital	(400 000)	(18 695)	(418 695)
Avsatt utbytte	(46 000)		(46 000)
Kjøp av minoritet	(66 785)	(7 483)	(74 409)
Omregningsdifferanse	(20 930)	(142)	(20 931)
Egenkapital pr. 31.12.2017	4 507 999	13 014	4 521 013

Note 2 Immaterielle eiendeler

(Alle tall i NOK 1000)

KONSERN			
Immaterielle eiendeler	Goodwill	Programvare	Sum immaterielle eiendeler
Anskaffelseskost 31.12.17	29 815	28 874	58 689
Tilgang		16 148	16 148
Anskaffelseskost 31.12.18	29 815	45 022	74 837
Akkumulerte avskrivninger 31.12.18	(29 815)	(25 631)	(55 446)
Bokført verdi pr. 31.12.18	0	19 391	19 391
Årets avskrivninger	4 189	5 715	9 904

Goodwill er knyttet til forskjell mellom nominell verdi og nåverdi av utsatt skatt ved kjøp av aksjer i datterselskap.

Noter til regnskapet

Note 3 Varige driftsmidler

(Alle tall i NOK 1000)

KONSERN

Varige driftsmidler	Tomter/ bygninger og annen fast eiendom	Maskiner og inventar	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 31.12.17	8 224 638	286 911	8 511 549
Valutaeffekt anskaffelseskost	(55 773)	(3 306)	(59 079)
Tilgang kjøpte driftsmidler	397 738	11 380	409 118
Avgang solgte driftsmidler	(951 257)	(7 007)	(958 264)
Anskaffelseskost 31.12.18	7 615 346	287 978	7 903 324
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.18	(1 123 219)	(216 366)	(1 339 584)
Bokført verdi pr. 31.12.18	6 492 128	71 612	6 563 740
Årets avskrivninger	128 461	19 877	148 338

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 gevist ved salg av fast eiendom, salg av aksjer i datterselskap og salg av tilknyttet selskap. Andel av gevinst ved salg av aksjer i tilknyttet selskap utgjør MNOK 167,3.

Note 4 Datterselskap, tilknyttet selskap m v

(Alle tall i NOK 1000)

DATTERSELSKAP

I konsernregnskapet inngår følgende datterselskaper:	Forretnings kontor	Eierandel/ stemme- andel	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 Boliger F1 Sør Tjuvholmen AS	Oslo	100,0 %
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 %
B5 Kontor AS	Oslo	100,0 %

* Morselskap i svensk underkonsern

Note 4 Datterselskap, tilknyttet selskap, forts. neste side

Noter til regnskapet

Note 4 Datterselskap, tilknyttet selskap, forts. fra forrige side

(Alle tall i NOK 1000)

DATTERSELSKAP

I konsernregnskapet inngår følgende datterselskaper:	Forretningskontor	Eierandel/stemmeandel
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 Industriendom AS	Oslo	100,0 %
Mathallen AS	Oslo	100,0 %
Mathallen Oslo AS	Oslo	100,0 %
Mathalltorget AS	Oslo	100,0 %
Motek AS	Oslo	100,0 %
Nordre Gate Utvikling AS	Oslo	100,0 %
Nordre Næring AS	Oslo	100,0 %
Nordre Parkering AS	Oslo	100,0 %
Pilestredet 77-79 AS	Oslo	100,0 %
Rosenholmveien 25 AS	Oslo	100,0 %
Skippergata 22 AS	Oslo	100,0 %
Sven Oftedalsvei 10 AS	Oslo	100,0 %
Svestad Marinepark AS	Oslo	100,0 %
Søndre Næring AS	Oslo	100,0 %
Søndre Hotell AS	Oslo	100,0 %
Tjuvholmen F8 AS	Oslo	100,0 %
Tjuvholmen Hotel AS	Oslo	100,0 %
Tjuvholmen Kontor VIII AS	Oslo	100,0 %
Tjuvholmen Spa AS	Oslo	100,0 %
Vulkan Oslo AS	Oslo	100,0 %
Vulkan Hotell AS	Oslo	100,0 %
Vulkan Infrastruktur og Drift AS	Oslo	100,0 %
Vulkan Scene AS	Oslo	100,0 %

Tilknyttet selskap

MORSELSKAP

Aksjer	Forretningskontor	Eierandel/stemmeandel	Verdi i balansen
Union Eiendomsutvikling AS	Drammen	49 %	28 248
Tjuvholmen AS	Oslo	40 %	400
Sum aksjer			28 648
Andeler			
Tjuvholmen KS	Oslo	40 %	3 600
Sum andeler			3 600
Sum aksjer og andeler			32 248

Note 4 Datterselskap, tilknyttet selskap, forts. neste side

Noter til regnskapet

Note 4 Datterselskap, tilknyttet selskap, forts. fra forrige side

KONSERN

Selskap	Eierandel/ stemmeandel	Forretningskontor	Inngående balanse 1.1.18	Tilgang/ avgang	Resultat andel	Utgående balanse 31.12.18
Celsiusgatan AB	50,0 %	Gøteborg	0	2 199	(44)	2 155
Ekorrud Eiendom AS	40,0 %	Oslo	16 145	(13 680)	85	2 550
Samhold IV AS**	35,0 %	Oslo	185 258	(185 863)	605	0
Gardermoen Campus Utvikling AS	35,0 %	Oslo		32 346	(1 005)	31 341
Sommerrogaten Utvikling AS	40,0 %	Oslo	84 309		585	84 894
Strandtorget 1 AS	50,0 %	Tromsø	66 993	(7 409)	2 123	61 707
Telefonfabrikken AS	50,0 %	Oslo	9 179		498	9 677
Tjuvholmen Holding AS	40,0 %	Oslo	46 117	1 148	(1 222)	46 043
Tjuvholmen KS/AS	40,0 %	Oslo	4 020		(1 818)	2 202
Union Eiendomsutvikling AS	49,0 %	Drammen	106 629		19 755	126 384
VARE Eiendom AS	50,0 %	Oslo	5 728		(95)	5 633
Østre Aker Vei 33 AS	50,0 %	Oslo	22 500		(494)	22 006
40 Rue Notre Da.D.Victoires AS	50,0 %	Oslo	14 197	241*	3 329	17 767
Brobekkveien 50 AS	50,0 %	Oslo	794	1 448	(2 242)	0
Ruseløkkveien 26 AS	50,0 %	Oslo	955 529	138 794	(6 341)	1 087 982
Vulkan Booking AS	50,0 %	Oslo	207		317	524
Parkveien Utvikling AS	50,0 %	Oslo	2 525	34 500	(38)	36 987
Project Share AS	50,0 %	Oslo	238	5 000	(808)	4 430
Solin AS	50,0 %	Oslo		55		55
Sum			1 520 368	8 779	13 190	1 542 337

* Omregningsdifferanse

** Gevinst ved salg er klassifisert på resultatlinjen «Gevinst ved salg av eiendommer», se note 3.

Note 5 Aksjer og andeler

(Alle tall i NOK 1000)

Aksjer	Antall aksjer	Eierandel	Verdi i balansen
Lillo Gård AS	15	15 %	2 252
Øvrige aksjer			4 212
Sum aksjer			6 464

Andeler	Eierandel	Verdi i balansen
Lillo Gård KS	14 %	10 618
Sum andeler		10 618

Sum aksjer og andeler	17 082
------------------------------	---------------

Noter til regnskapet

Note 6 Fordringer og gjeld

(Alle tall i NOK 1000)

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2018	2017	2018	2017
Fordringer med forfall senere enn ett år				
Fordringer på tilknyttet selskap			55 883	27 978
Andre langsiktige fordringer			31 007	17 405
Sum			86 890	45 383

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2018	2017	2018	2017
Gjeld til kredittinstitusjoner			541 111	405 019
Sum	0	0	541 111	405 019

(Alle tall i NOK 1000)

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2018	2017	2018	2017
Gjeld sikret ved pant		0	3 734 317	5 089 011
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler			6 445 510	6 774 002
Garantiforpliktelser	26 170	64 558	346 482	339 581
Uinnkalt ansvarskapital deleide selskaper	4 000	4 000	16 150	16 150

Morselskapet har garantert for lån i datterselskaper med MNOK 450.

Ubenyttede trekkrammer

Konsernet har trekkrettigheter i norske banker på MNOK 600.

Pr. 31.12.2018 var det trukket MNOK 1,4.

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 1 939,5) utgjør MNOK 70,6 pr. 31.12.2018.

Bankinnskudd

Av totale bankinnskudd er MNOK 15,9 bundet til betaling av skyldig skattetrekk.

Tilsvarende tall pr. 31.12.2017 var MNOK 21,0.

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. 31.12.2018 var det innestående MNOK 162,5 under konsernkontoordningen.

Gjeld til nærstående

Under annen kortsiktig gjeld er det bokført en gjeld på MNOK 64 (MNOK 248) til selskapene Artel II AS og Sole Kapital AS som er nærstående selskaper til Artel AS og Sole Active AS.

Lånene renteberegnes.

Noter til regnskapet

Note 7 Pensjoner

Konsernselskapene er pliktig til å ha tjenestepensjon etter Lov om obligatorisk tjenestepensjon. 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.

(Alle tall i NOK 1000)

KONSERN	2018	2017
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	2 954	3 220
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	1 804	1 852
Resultatført estimatendring og avvik	(1 951)	1 502
Kostnad innskuddsbasert ordning	17 798	15 234
Netto pensjonskostnad	20 605	21 808

Pensjonsforpliktelser finansiert over drift

Beregnete pensjonsforpliktelser pr 31.12.	67 553	67 413
Periodisert arbeidsgiveravgift	9 110	9 076
Netto pensjonsforpliktelse	76 663	76 489

Økonomiske forutsetninger

Forventet avkastning på fondsmidler	4,30 %	4,10 %
Diskonteringsrente	2,60 %	2,40 %
Forventet lønnsregulering	2,75 %	2,50 %
Forventet G-regulering	2,50 %	2,25 %
Forventet pensjonsøkning	2,50 %	2,25 %

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

Note 8 Skatt

(Alle tall i NOK 1000)

	MORSELSKAP		KONSERN	
Årets skattekostnad fordeler seg på:	2 018	2 017	2018	2017
Betalbar skatt				
- Norge	74	481	14 615	11 511
- Utland			18 179	921
Sum betalbar skatt	74	481	32 794	12 432
Endring i utsatt skatt	(24)	(454)	449	14 030
Sum skattekostnad	50	27	33 243	26 462

Oversikt over utsatt skatt	2 018	2 017	2018	2017
Omløpsmidler			165	(1 682)
Anleggsmidler			325 921	375 830
Pensjonsforpliktelser			(16 866)	(17 600)
Fremførbart underskudd og rentefradrag	(479)	(454)	(10 368)	(11 797)
Gevinst- og tapskonto			12 930	3 846
Andre midlertidige forskjeller			(584)	(919)
Utsatt skatt pr. 31.12	(479)	(454)	311 198	347 678

Noter til regnskapet

	MORSELSKAP		KONSERN	
Spesifikasjon endring utsatt skatt	2 018	2 017	2018	2017
Utsatt skatt pr. 01.01	(454)	0	347 678	245 213
Endring i utsatt skatt	(24)	(454)	449	14 030
Endring utsatt skatt som følge av kjøp/salg av selskaper			(35 359)	85 950
Valutakurseffekter			(1 570)	2 485
Utsatt skatt pr. 31.12	(479)	(454)	311 198	347 678

	MORSELSKAP		KONSERN	
Avstemming av årets skattekostnad	2 018	2 017	2018	2017
Nominell skatt av resultat før skatt	237 424	12 664	397 672	146 444
Gevinst ved salg av aksjer	(237 424)		(348 545)	(91 527)
Skatteeffekt mottatt utbytte		(12 664)		
Effekt av forskjellig/reduert skattesats	22	20	(14 642)	(6 181)
Skatteeffekt vedr. resultatandel tilknyttet selskap		0	(1 025)	(21 650)
Andre forskjeller	28	7	(217)	(624)
Skattekostnad	50	27	33 243	26 462

Note 9 Driftsinntekter - Geografisk fordeling

(Alle tall i NOK 1000)

	KONSERN	
Salgsinntekter og andre driftsinntekter	2018	2017
Norge	1 049 846	944 211
Sverige	42 307	75 735
Sum	1 092 153	1 019 946

Leieinntekter fast eiendom (heleide selskaper)

Norge	444 270	460 177
Sverige	146 102	119 313
Sum	590 372	579 490

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

(Alle tall i NOK 1000)

	KONSERN	
Lønnskostnader	2018	2017
Lønninger	282 010	247 198
Arbeidsgiveravgift	44 403	39 683
Pensjonskostnader	20 605	21 808
Andre ytelser	4 994	7 650
Sum	352 012	316 339

Det har blitt utført 483 årsverk i 2018.

Noter til regnskapet

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Konsern- styret
Lønn	3 572	
Honorarer		1 200
Pensjonskostnader	2 325	
Annen godtgjørelse	303	

Daglig leder har 12 måneder oppsigelsestid. Ved oppsigelse fra selskapets side utbetales etterlønn for 12 mnd. utover oppsigelsestid. Bonusavtale med daglig leder ble terminert i 2017 og erstattet av ny pensjonsavtale. Godtgjørelse til daglig leder er kostnadsført i datterselskapet Aspelin Ramm Eiendom AS.

	MORSELSKAP	KONSERN
Revisjonsgodtgjørelse		
Lovpålagt revisjon	93	2 016
Rådgivning	12	465
Total	105	2 481

Note 11 Poster som er slått sammen i regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

	MORSELSKAP		KONSERN	
Finansinntekter	2018	2017	2018	2017
Agio	11	288	20	309
Mottatt utbytte			68	
Renteinntekter konsern	49 195	39 379		
Annen finansinntekt	17	1 548	6 090	5 713
Sum finansinntekter	49 223	41 215	6 178	6 022
Finanskostnader	2018	2017	2018	2017
Agio	139	1 232	396	3 071
Rentekostnader konsern	44 256	36 019		
Andre rentekostnader og finanskostnader	17 290	24 521	153 491	151 236
Sum finanskostnader	61 685	61 772	153 887	154 307

Note 12 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

(Alle tall i NOK 1000)

Pr. 31.12.2018 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 31.12.2018 MNOK 403.1. Det var per 31.12.18 ikke foretatt inntektsføring knyttet til prosjektene. Balanseført verdi av handelsvarer utgjør MNOK 178.8.

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 2018, 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 2018, 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 udelte 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, 2. mai 2019
ERNST & YOUNG AS



Knut Aker
statsautorisert revisor



**ASPELIN
RAMM**

Aspelin Ramm Gruppen AS

Vulkan 16
Postboks 389 Sentrum
N-0102 Oslo

Telefon: +47 22 40 40 00
Telefaks: +47 22 40 40 01

post@aspelinramm.no
www.aspelinramm.no
Org. nr. 916 473 680