



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	925 397 121
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	ASPELIN EIENDOM HOLDING AS
Forretningsadresse:	Vulkan 16 0178 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet:	Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Ida Aall Gram
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	06.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 06.08.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	4	5 501 000	5 862 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 501 000</b>	<b>5 862 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 501 000</b>	<b>-5 862 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		49 000 000	270 504 000
Annen finansinntekt	8	363 000	636 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>49 363 000</b>	<b>271 140 000</b>
Annen finanskostnad	8	3 632 000	69 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 632 000</b>	<b>69 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>45 731 000</b>	<b>271 071 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>40 230 000</b>	<b>265 209 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	9	8 853 000	15 459 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>31 377 000</b>	<b>249 750 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>31 377 000</b>	<b>249 750 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	3 607 522 000	3 607 522 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>3 607 522 000</b>	<b>3 607 522 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 607 522 000</b>	<b>3 607 522 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		76 000	178 000
Konsernfordringer		49 000 000	126 615 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>49 076 000</b>	<b>126 793 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		61 922 000	195 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>61 922 000</b>	<b>195 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>110 998 000</b>	<b>126 988 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 718 520 000</b>	<b>3 734 510 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	12,13	100 000 000	100 000 000
Overkurs	12	2 462 572 000	2 597 572 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 562 572 000</b>	<b>2 697 572 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen egenkapital	12	952 472 000	921 096 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>952 472 000</b>	<b>921 096 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 515 044 000</b>	<b>3 618 668 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		76 000	274 000
Betalbar skatt	9	8 853 000	15 459 000
Skyldige offentlige avgifter		0	110 000
Utbytte		85 000 000	100 000 000
Kortsiktig konserngjeld	10	109 547 000	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>203 476 000</b>	<b>115 843 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>203 476 000</b>	<b>115 843 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 718 520 000</b>	<b>3 734 511 000</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1,2	1 646 872 000	1 614 692 000
Leieinntekter	1	646 945 000	599 465 000
Gevinst ved salg eiendom	6	184 579 000	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 478 396 000</b>	<b>2 214 157 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	2	756 384 000	684 262 000
Lønnskostnad	3,4	556 295 000	503 227 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5,6	205 119 000	180 173 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5,6	276 518 000	153 610 000
Andre driftskostnader	4	364 331 000	384 210 000
Rehabilitering		12 516 000	15 726 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 171 163 000</b>	<b>1 921 208 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>307 233 000</b>	<b>292 949 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	7	-607 949 000	-324 337 000
Annen finansinntekt	8	57 785 000	19 502 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>-550 164 000</b>	<b>-304 835 000</b>
Annen finanskostnad	8	321 511 000	181 200 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>321 511 000</b>	<b>181 200 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-871 675 000</b>	<b>-486 035 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-564 442 000</b>	<b>-193 086 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-15 937 000	25 144 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-548 505 000</b>	<b>-218 230 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-548 505 000</b>	<b>-218 230 000</b>
Minoritetsinteresser		0	362 000
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-548 505 000</b>	<b>-218 592 000</b>



## Konsernets resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Programvare	5	12 980 000	15 700 000
Goodwill	5	175 842 000	204 316 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>188 822 000</b>	<b>220 016 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,10	9 059 770 000	8 764 199 000
Maskiner og anlegg	6	172 193 000	183 327 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>9 231 963 000</b>	<b>8 947 526 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	7	2 925 798 000	3 016 813 000
Investeringer i aksjer og andeler	11	2 770 000	4 001 000
Andre fordringer	10	119 428 000	89 713 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>3 047 996 000</b>	<b>3 110 527 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 468 781 000</b>	<b>12 278 069 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	2	316 411 000	270 263 000
<b>Sum varer</b>		<b>316 411 000</b>	<b>270 263 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		145 639 000	177 033 000
Andre fordringer		136 616 000	155 990 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>282 255 000</b>	<b>333 023 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	1 034 857 000	234 567 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 034 857 000</b>	<b>234 567 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 633 523 000</b>	<b>837 853 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 102 304 000</b>	<b>13 115 922 000</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	12,13	100 000 000	100 000 000
Overkurs	12	2 462 572 000	2 597 572 000
Annen innskutt egenkapital	12	1 735 909 000	2 191 143 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 298 481 000</b>	<b>4 888 715 000</b>

##### Opptjent egenkapital

Minoritetsinteresser	12	0	8 307 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>8 307 000</b>

<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 298 481 000</b>	<b>4 897 022 000</b>
------------------------	--	----------------------	----------------------

#### Gjeld

##### Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser	3	98 663 000	99 067 000
Utsatt skatt	9	523 699 000	562 674 000
Andre avsetninger for forpliktelser	7	282 602 000	10 009 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>904 964 000</b>	<b>671 750 000</b>

##### Annen langsiktig gjeld

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

<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 749 733 000</b>	<b>4 750 525 000</b>
-----------------------------	--	----------------------	----------------------

##### Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	10	26 162 000	277 449 000
Leverandørgjeld		203 909 000	215 256 000
Betalbar skatt	9	12 943 000	25 037 000
Skyldige offentlige avgifter		59 705 000	66 223 000
Utbytte	12	85 000 000	100 000 000
Annen kortsiktig gjeld		370 094 000	278 697 000



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
1 års avdrag på langsiktig gjeld	10	1 296 278 000	2 505 711 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 054 091 000</b>	<b>3 468 373 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 803 824 000</b>	<b>8 218 898 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 102 305 000</b>	<b>13 115 920 000</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 605834

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 925 397 121  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ASPELIN RAMM HOLDING AS  
Forretningsadresse: Vulkan 16  
0178 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ida Aall Gram  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 02.08.2024



Organisasjonsnr: 925 397 121  
ASPELIN RAMM HOLDING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	4	5 501 000	5 862 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 501 000</b>	<b>5 862 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 501 000</b>	<b>-5 862 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		49 000 000	270 504 000
Annen finansinntekt	8	363 000	636 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>49 363 000</b>	<b>271 140 000</b>
Annen finanskostnad	8	3 632 000	69 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 632 000</b>	<b>69 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>45 731 000</b>	<b>271 071 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>40 230 000</b>	<b>265 209 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	9	8 853 000	15 459 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>31 377 000</b>	<b>249 750 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>31 377 000</b>	<b>249 750 000</b>



Organisasjonsnr: 925 397 121  
ASPELIN RAMM HOLDING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

##### Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 7 3 607 522 000 3 607 522 000

Sum finansielle anleggsmidler 3 607 522 000 3 607 522 000

Sum anleggsmidler 3 607 522 000 3 607 522 000

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Fordringer

Andre fordringer 76 000 178 000

Konsernfordringer 49 000 000 126 615 000

Sum fordringer 49 076 000 126 793 000

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 61 922 000 195 000

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 61 922 000 195 000

Sum omløpsmidler 110 998 000 126 988 000

SUM EIENDELER 3 718 520 000 3 734 510 000

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital 12,13 100 000 000 100 000 000

Overkurs 12 2 462 572 000 2 597 572 000

Sum innskutt egenkapital 2 562 572 000 2 697 572 000

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 12 952 472 000 921 096 000

Sum opptjent egenkapital 952 472 000 921 096 000

Sum egenkapital 3 515 044 000 3 618 668 000

Sum langsiktig gjeld 0 0

##### Kortsiktig gjeld



Leverandørgjeld		76 000	274 000
Betalbar skatt	9	8 853 000	15 459 000
Skyldige offentlige avgifter		0	110 000
Utbytte		85 000 000	100 000 000
Kortsiktig konserngjeld	10	109 547 000	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>203 476 000</b>	<b>115 843 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>203 476 000</b>	<b>115 843 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 718 520 000</b>	<b>3 734 511 000</b>



Organisasjonsnr: 925 397 121  
ASPELIN RAMM HOLDING AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1,2	1 646 872 000	1 614 692 000
Leieinntekter	1	646 945 000	599 465 000
Gevinst ved salg eiendom	6	184 579 000	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 478 396 000</b>	<b>2 214 157 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	2	756 384 000	684 262 000
Lønnskostnad	3,4	556 295 000	503 227 000
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5,6	205 119 000	180 173 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5,6	276 518 000	153 610 000
Andre driftskostnader	4	364 331 000	384 210 000
Rehabilitering		12 516 000	15 726 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 171 163 000</b>	<b>1 921 208 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>307 233 000</b>	<b>292 949 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	7	-607 949 000	-324 337 000
Annen finansinntekt	8	57 785 000	19 502 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>-550 164 000</b>	<b>-304 835 000</b>
Annen finanskostnad	8	321 511 000	181 200 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>321 511 000</b>	<b>181 200 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-871 675 000</b>	<b>-486 035 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-15 937 000	25 144 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-548 505 000</b>	<b>-218 230 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-548 505 000</b>	<b>-218 230 000</b>
Minoritetsinteresser		0	362 000
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>-548 505 000</b>	<b>-218 592 000</b>



Organisasjonsnr: 925 397 121  
ASPELIN RAMM HOLDING AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Programvare	5	12 980 000	15 700 000
Goodwill	5	175 842 000	204 316 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>188 822 000</b>	<b>220 016 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6,10	9 059 770 000	8 764 199 000
Maskiner og anlegg	6	172 193 000	183 327 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>9 231 963 000</b>	<b>8 947 526 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	7	2 925 798 000	3 016 813 000
Investeringer i aksjer og andeler	11	2 770 000	4 001 000
Andre fordringer	10	119 428 000	89 713 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>3 047 996 000</b>	<b>3 110 527 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 468 781 000</b>	<b>12 278 069 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	2	316 411 000	270 263 000
<b>Sum varer</b>		<b>316 411 000</b>	<b>270 263 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		145 639 000	177 033 000
Andre fordringer		136 616 000	155 990 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>282 255 000</b>	<b>333 023 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	1 034 857 000	234 567 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 034 857 000</b>	<b>234 567 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 633 523 000</b>	<b>837 853 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 102 304 000</b>	<b>13 115 922 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	12, 13	100 000 000	100 000 000
Overkurs	12	2 462 572 000	2 597 572 000
Annen innskutt egenkapital	12	1 735 909 000	2 191 143 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 298 481 000</b>	<b>4 888 715 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Minoritetsinteresser	12	0	8 307 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>8 307 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 298 481 000</b>	<b>4 897 022 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	3	98 663 000	99 067 000
Utsatt skatt	9	523 699 000	562 674 000
Andre avsetninger for forpliktelser	7	282 602 000	10 009 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>904 964 000</b>	<b>671 750 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Obligasjonslån	10	350 000 000	350 000 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	6 494 769 000	3 728 775 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 844 769 000</b>	<b>4 078 775 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 749 733 000</b>	<b>4 750 525 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
<b>Gjeld til</b>			
kredittinstitusjoner	10	26 162 000	277 449 000
Leverandørgjeld		203 909 000	215 256 000
Betalbar skatt	9	12 943 000	25 037 000
Skyldige offentlige avgifter		59 705 000	66 223 000
Utbytte	12	85 000 000	100 000 000
Annen kortsiktig gjeld		370 094 000	278 697 000
1 års avdrag på langsiktig gjeld	10	1 296 278 000	2 505 711 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 054 091 000</b>	<b>3 468 373 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 803 824 000</b>	<b>8 218 898 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 102 305 000</b>	<b>13 115 920 000</b>



Organisasjonsnr: 925 397 121  
ASPELIN RAMM HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
4

Antall årsverk i regnskapsåret  
1.00

Note  
4

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Andre ytelser	Årets	Fjorårets
	1900000.00	

Mer om årsverk og lønn  
Konsernstyret har fått ubetalt honorar på 1900 i 2023

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum	Beløp
-----	-------

Balanseført verdi 31.12.	Varige driftsmidler	Immaterielle eiend.
--------------------------	---------------------	---------------------

Note  
7

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Investering	Inng.balanse	Inntektsf.res	Andre endr.	Utg. balanse
Aksjer i datterselskap	3607522000.00	45731000.00		3607522000.00
				0

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn



Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	49000000.00	126615000.00

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

**Kortsiktig gjeld**

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	109547000.00	100000000.00

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

**Note**

13

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
	2.00	50000.00	100.00%

**Erverv**

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

**Avhendelse**

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

**Samvirkeforetak**

Vedtektsbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer



Organisasjonsnr: 925 397 121  
ASPELIN RAMM HOLDING AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

Regnskapsprinsipper  
Se vedlagt

Note  
4

Antall årsverk i regnskapsåret  
550.00

Note  
4

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	423444000.00	380721000.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	83892000.00	72348000.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	34149000.00	35936000.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	14810000.00	14222000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	556295000.00	503227000.00

Mer om årsverk og lønn

Tidligere daglig leder har i 2023 fått utbetalt en bonus på 11,1 MNOK. Det er blitt utført 550 årsverk i 2023, mot 541 årsverk i 2022

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Note



5

## Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	11109152000.00	267592000.00
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	1332999000.00	14504000.00
<u>Avgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	617611000.00	4133000.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	11824540000.00	277963000.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	2592578000.00	89142000.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	9231963000.00	188822000.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	435710000.00	45928000.00
<u>Økonomisk levetid</u>		<u>Immaterielle eiend.</u>
		3-20 år

## Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

### Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Goodwill er knyttet til forskjell mellom nominell og nåverdi på utsatt skatt ved kjøp av selskaper som ikke har virksomhet

### Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Goodwill avskrives over samme periode som merverdien på eiendommen avskrives

### Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Valutajustering ligger som tilgang i året

### Note

7

### Konsern, tilknyttet selskap m.v.

### Investeringsregnskapet etter egenkapitalmetoden

<u>Investering</u>	<u>Inng.balanse</u>	<u>Inntektsf.res</u>	<u>Andre endr.</u>	<u>Utg. balanse</u>
Blindern Utvikling AS	12691000.00	-117000.00	0.00	12574000.00
Campus Ullevål AS	145061000.00	-136761000.00	150000000.00	158300000.00
Celsciugatan AB	19658000.00	-321000.00	1403000.00	20740000.00
Furulund Fastighetsutvikling AB	491000.00	0.00	35000.00	526000.00
Gardermoen Campus Utvikling AS	27608000.00	22392000.00	-50000000.00	0.00
Haraldrud Utvikling AS	19090000.00	1153000.00	-1500000.00	18743000.00



Mathalltorget AS	0.00	-433000.00	433000.00	0.00
Parkveien	45485000.00	470000.00	0.00	45955000.00
Utvikling AS				
Ruseløkkveien 26 AS	2278824000.00	31944000.00	-177500000.00	2133268000.00
Share Oslo AS	2932000.00	206000.00	0.00	3138000.00
SK Kontor Holding AS	22251000.00	-314237000.00	291986000.00	0.00
Sommerrogaten	131815000.00	-206564000.00	345000000.00	270251000.00
Utvikling AS				
Sommerro Works AS	0.00	-570000.00	55015000.00	54445000.00
Strandtorget 1 AS	66497000.00	9692000.00	-24925000.00	51264000.00
Tjuvholmen Holding AS	35473000.00	9529000.00	-45002000.00	0.00
Tjuvholmen KS/AS	0.00	-2008000.00	2008000.00	0.00
Union	204450000.00	-19681000.00	-30135000.00	154634000.00
Eiendomsutvikling AS				
Vare Eiendom AS	4364000.00	-2496000.00	0.00	1868000.00
Vulkan Booking AS	5000.00	-121000.00	116000.00	0.00
40 Rue Notre Dame	118000.00	-27000.00	0.00	92000.00
Des Victories AS				

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	78955000.00	32613000.00

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

Note

10

Fordringer



Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt  
119428000.00

Mer om fordringer

Note  
13

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
	2.00	50000.00	100.00%

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtaksbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer

Note  
10

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt  
252314000.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler  
8141048000.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler  
11410955000.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført  
3221870000.00

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

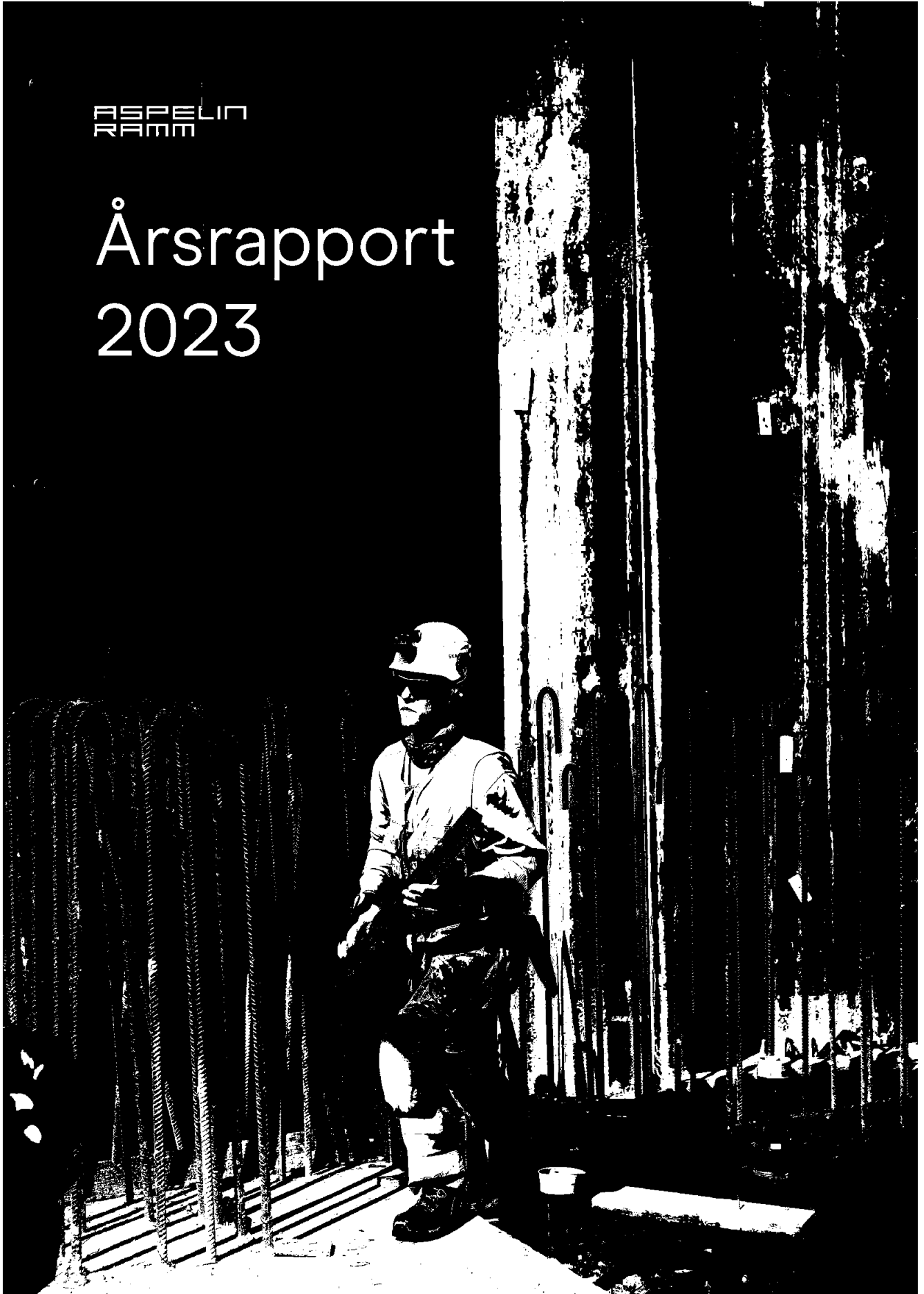
Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



ASPELIN  
RAMM

# Årsrapport 2023





## Innhold

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



Landbrukskvartalet. Foto: Åsmund Holien Mo/Bow

Campus Ullevål.  
Foto: Åsmund Holien Mo/Bow

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

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



Hovedtall  
2023

# 19,4 MRD

↗ Markedsverdi av eiendomsporteføljen (31.12.23)

# 874

← Leieinntekter  
2023\*

# MNOK

# 92 %

↑ Utleiegrad

# 561

↑ Ansatte

# 11,6 MRD

↑ Verdjustert  
egenkapital

ASPELIN  
RAMM

Aspelin Ramm Årsrapport 2023 3

\* Leieinntekter viser heleide og andel av deleide.



Leder

## Varige verdier

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

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

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

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

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

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



Foto: Åsmund Hollen Mo/Bow

**Ida Aall Gram**  
Administrerende direktør  
i Aspelin Ramm

**ASPELIN  
RAMM**



Aspelin Ramm Årsrapport 2023 5



01. Aspelin Ramm Eiendom

## Samarbeid og langsiktighet

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

→

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

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

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

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

## 01. Aspelin Ramm Eiendom



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

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



Frokostseminar hos Aspelin Ramm. Foto: Geir Anders R. Ørslien



Bakgårdsloftet. Foto: Åsmund Hollien Mør/Bow

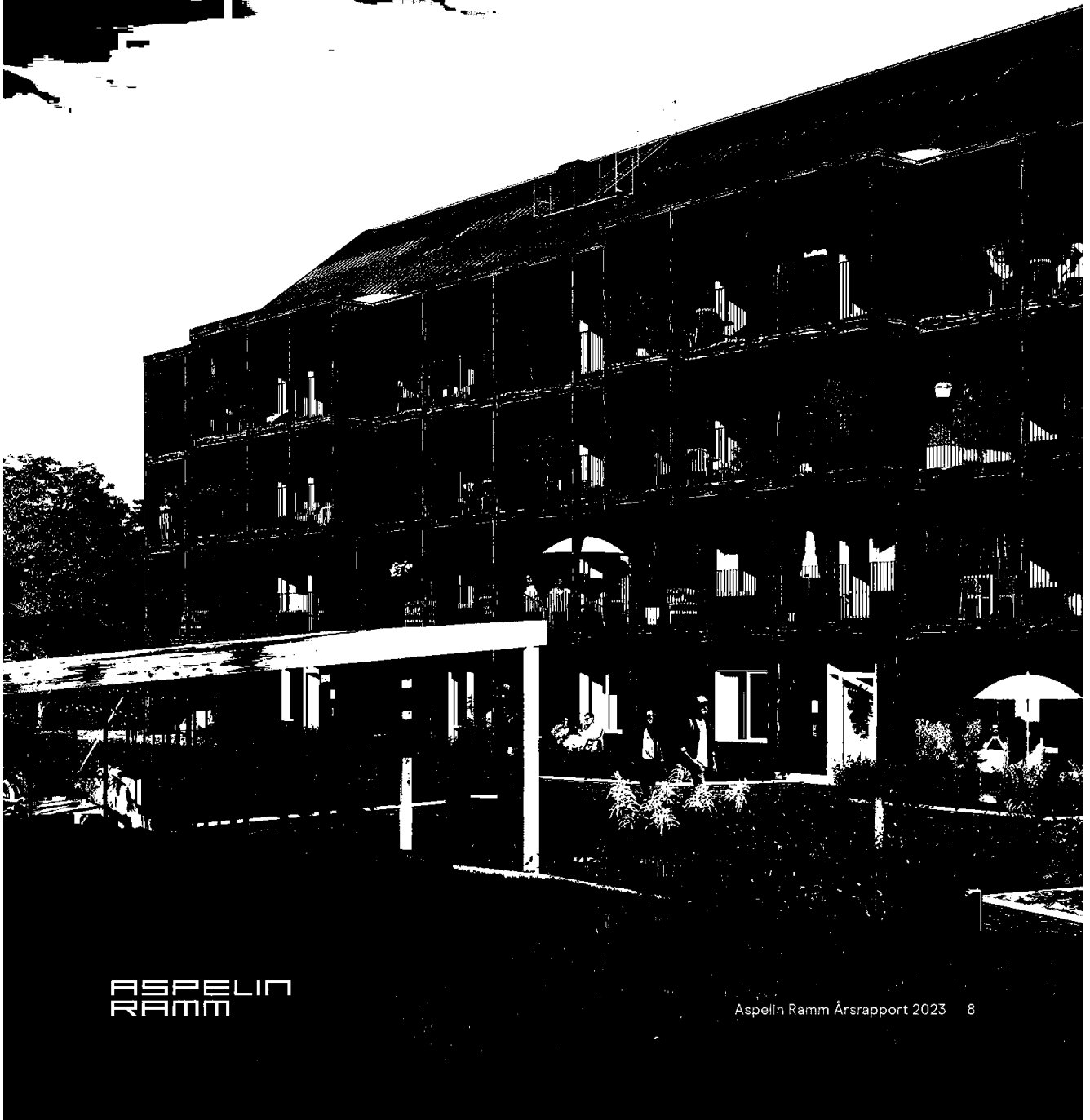
«Mens andre har måttet sette prosjekter på vent, har vi klart å sette i gang. Det har vært krevende, og vi har lært mye av våre partnere underveis. Bransjen vår har mye å tjene på økt samarbeid, vi blir sterkere når vi deler.»

**Ida Aall Gram**  
Administrerende direktør i Aspelin Ramm



02.

Aspelin Ramm



ASPELIN  
RAMM

Aspelin Ramm Årsrapport 2023 8

## 02. Aspelin Ramm Fastigheter

### Stabil virksomhet

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

→

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

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

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



Illustrasjon: Aspelin Ramm Fastigheter

## 02. Aspelin Ramm Fastigheter

→

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

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

*Aspelin Ramm Fastigheter ble etablert i Gøteborg i 1998, og står bak flere eiendomsprosjekter i Vest-Sverige og i Stockholm – fra handel- og kombinasjonseiendommer til hoteller og boliger.*

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

**Manne Aronsson**  
Administrerende direktør (VD), Aspelin Ramm Fastigheter



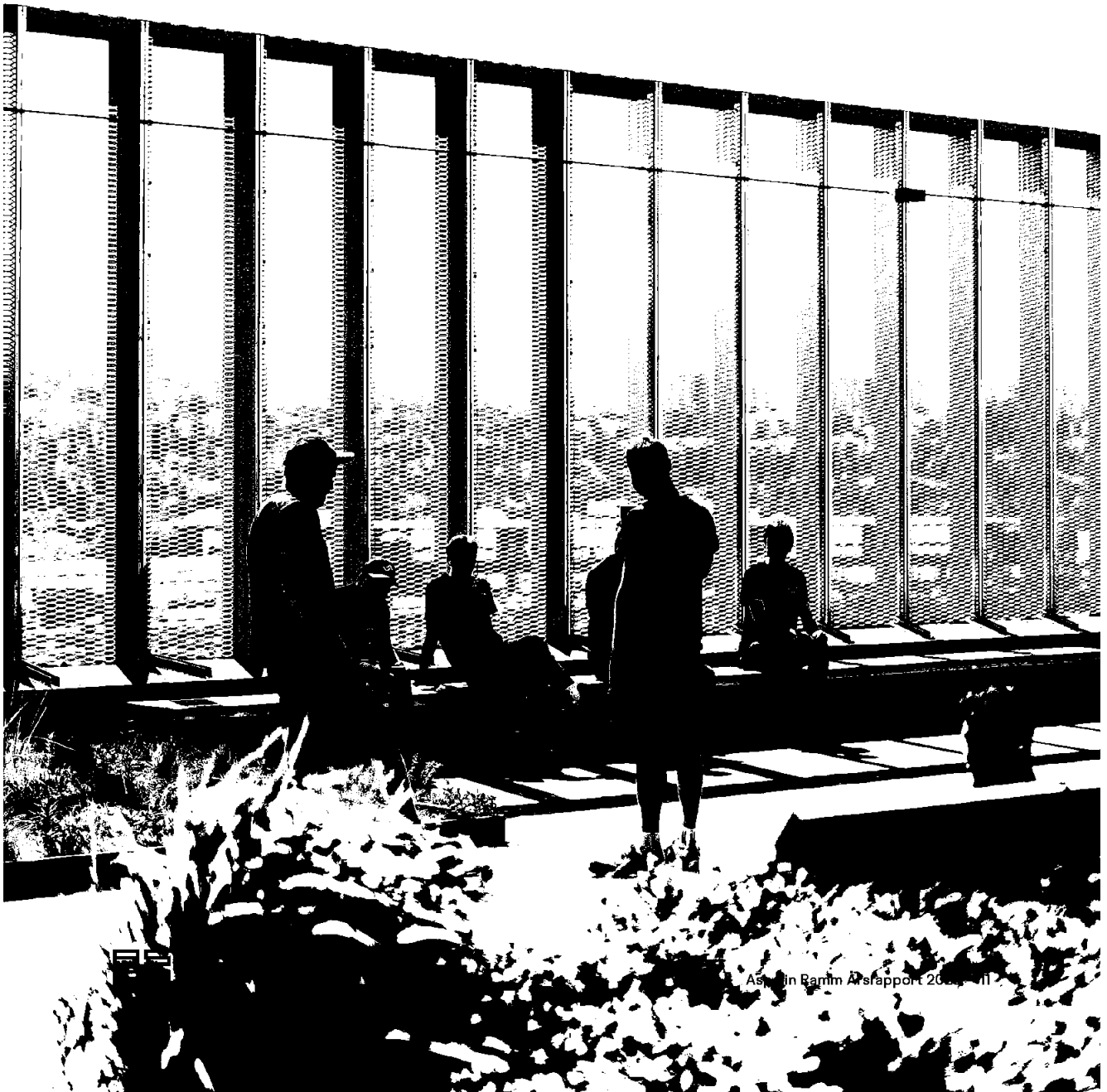
Foto: Aspelin Ramm Fastigheter



03.

# Motek

Foto: Åsmund Hollien Mo



Åsmund In Ramm Årsrapport 2023 s. 111

## 03. Motek

## Et bærekraftig fundament

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



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

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

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

Vegard Halden  
Administrerende direktør i Motek

## 03. Motek

→

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

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

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

*Motek er Aspelin Ramms handelsdivisjon og en av landets ledende leverandører av verktøy, festemidler og tjenester til bygg, anlegg og industri. Selskapet har importavtaler med verdenskjente merkevarer som Hilti og Festool, og fører i tillegg egenutviklede produkter tilpasset nordiske forhold.*

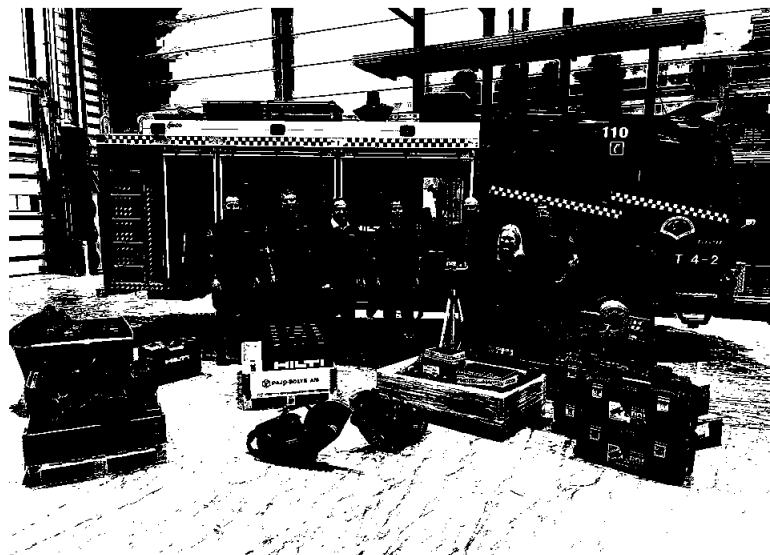


Foto: Motek



ASPELIN  
RAMM

Aspelin Ramm Årsrapport 2023 14



## 04. Hovedtall 2019–2023

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

### Styret

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

### Ledelse

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



05.

# Årsberetning 2023

Campus Ullevål. Foto: Åsmund Hollien Mo/Bow



## 05. Årsberetning 2023

## Aspelin Ramm Holding

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

→

**Handelsvirksomheten**

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

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

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

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

**Eiendomsvirksomheten**

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

## 05. Årsberetning 2023

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

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

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

### *Norge*

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

Sammen med Nova Spektrum (eid av Stiftelsen Nova Spektrum) skal Aspelin Ramm utvikle ca. 19 000 kvm kontorarealer, som påbygg til et nytt kongressanlegg tilsluttet Oslo Spektrum. Avtalen ble inngått i 2021. Både reguleringsprosess og prosjekteringsarbeid har hatt tilfredsstillende fremdrift i 2023. Ny reguleringsplan ble godkjent i april 2023, og prosjektet planlegges for igangsettelse i 2025.

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

Gjennom Landbrukskvartalet Utvikling AS utvikler Aspelin Ramm Landsbrukskvartalet i Oslo (Schweigaards gate 34), et samarbeid med blant annet Norges Bondelag og Vedal Utvikling AS. Prosjektet er et omfattende byutviklingsprosjekt i området Grønland/Gamlebyen, med planer for blandede byformål. Reguleringsplanen ble godkjent i første kvartal 2023 og prosjektet forventes igangsatt i 2025.



## 05. Årsberetning 2023

I samarbeid med Bertel O. Steen Eiendom utvikler Aspelin Ramm et prosjekt for Bertel O. Steen-konsernets tidligere hovedkontor i Parkveien i Oslo. Prosjektet utvikles gjennom Parkveien Utvikling AS og kombinerer vern av historiske bygg og nye arealer med høy kvalitet tilpasset nåtidens bruk. Reguleringsprosessen ble gjennomført i samarbeid med Byantikvaren i Oslo, og har hatt god fremdrift i 2023. Ny reguleringsplan ble godkjent i 2023.

Union Eiendomsutvikling AS, et samarbeidsselskap med Selvaag By AS hvor Aspelin Ramm eier 50 prosent, har vært en viktig brikke i forvandlingen av Drammen. Selskapet hadde en god utvikling i leieinntekter, men hadde en vesentlig nedgang i salg av boliger mot tidligere år. Selskapet planlegger flere større utviklingsprosjekter i de kommende årene.

### *Sverige*

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

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

I samarbeid med Mölndal kommune har selskapet gjennomført regulering av tilstøtende tomtearealer til Pedagoggen Park. Her planlegges boligutbygging på ca. 100 000 kvm. For Aspelin Ramm forventes prosjektet å utgjøre rundt 500 leiligheter. Ca. 60 prosent av utviklingspotensialet ble i 2018 solgt til Skanska og Kärnhem (Obos), og utbyggingen av området ble igangsatt i 2021. I løpet av 2023 har selskapet ferdigstilt første delprosjekt på Pedagoggen Park bestående næringsarealer, parkering og boliger. Videre har selskapet 2 delprosjekter under oppføring, herunder et kontorbygg på ca 13 500 kvm og et leilighetsbygg på ca 48 leiligheter. Byggingen følger fremdriftsplanen, men salg av leiligheter stoppet i siste halvdel av 2022 opp i tråd med markedsutviklingen for spesielt salg av nye boliger. Ved utgangen av året er samlet 47 solgt av totalt 90 leiligheter. Av disse var 42 ferdigstilt per 31.12.23.

I de siste årene har selskapet tatt en betydelig posisjon i Göteborg sentrum. På Masthuggskajen skal Aspelin Ramm utvikle ca. 20 000 kvm kontorarealer i et svært attraktivt og viktig utviklingsområde. I Göteborgs tidligere industriområde skal Aspelin Ramm utvikle ca. 22 000 kvm kontorarealer gjennom konvertering av SKF sitt gamle hovedkontor i Gamlestaden. Aspelin Ramm har i løpet av 2022 også overtatt naboeiendommene som innebærer at selskapet i årene fremover skal utvikle, foredle og forvalte anslagsvis 40 000 kvm kontorarealer med tilhørende bygulv. Prosjektet innebærer en justering av strategien for selskapet med økt fokus på Göteborg sentrum.

## 05. Årsberetning 2023

I Stockholm eier Aspelin Ramm Clarion Hotell Stockholm, et av byens største hotell med 542 rom. Selskapet eier og drifter i tillegg to hoteller i Bohuslän: Smøgens Hafvsbad og Vann spa- og konferansehotell. Omsetningsutviklingen har for samtlige hoteller vært god.

### Resultat- og balanseregnskap

#### Konsernet

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

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

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

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

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

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

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

#### Morselskapet

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

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



## 05. Årsberetning 2023

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

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

### **Finansiell risiko**

#### *Markedsrisiko*

2023 var preget av geopolitisk uro, økende inflasjon og stigende markedsrenter. Dette har slått negativt ut på eiendomsverdier gjennom stigende avkastningskrav. Tross et negativt makrobilde har både norsk og svensk økonomi foreløpig vist seg å være robust.

Ettersom konsernet gjennomgående har eiendommer av høy kvalitet med gode beliggenheter, har fortsatt sterk økonomi gitt god underliggende etterspørsel innenfor de fleste av konsernets segmenter. Dette har gitt positiv leieprisutvikling og dermed utliknet deler av verdinedgangen knyttet til økende renter. Unntaket er utvikling i nyboligsalg, som langt på vei har stoppet opp i både Norge og i Sverige. Dette har medført lavere salg enn opprinnelig forventet i konsernets prosjekter.

Kombinasjonen av fortsatt sterkt underliggende marked og negativt press på gjeldnivåer (oppover) har gitt større avstand mellom kjøpers og selgers prisforventninger og dermed færre transaksjonsbevis som gir økt usikkerhet rundt reelle verdier.

Som følge av denne usikkerheten har selskapet valgt å innhente to eksterne verdsettelse for den norske delen av konsernets eiendommer (Sverige har foreløpig kun én ekstern verdsettelse). Dette har medført samlet verdireduksjon i konsernets eiendommer på ca. 7 prosent. Nedskrivninger av bokførte verdier med anslagsvis MNOK 276,5 for heleide selskaper, og MNOK 629,5 for vår andel av deleide selskaper, er hovedsakelig knyttet til prosjekter som er anskaffet eller igangsatt i løpet av de siste årene.

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

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



## 05. Årsberetning 2023

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

### *Kredittrisiko*

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

Dette har gjort finansiering av eiendom vesentlig mer krevende enn tidligere år. For konsernets del medfører dette økt krav til egenkapital, økte rentekostnader og redusert lønnsomhet knyttet til både forvaltningsporteføljen og prosjektporteføljen.

Tross selektivt kapitalmarked oppleves likevel god interesse fra bankene for konsernets eiendommer og prosjekter.

Med relativt lav belåning ut ifra konsernets samlede verdier (anslagsvis 44 prosent av verdijustert balanse), relativt lav refinansieringsrisiko og sterk relasjon til flere av de største bankene i spesielt det norske markedet, vurderes kredittrisikoen i konsernet som relativt lav. Vi gjennomfører likevel tiltak ved salg av eiendommer for å forsterke soliditet og øke fremtidig handlingsrom.

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

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

### *Likviditetsrisiko*

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

Likviditetsrisikoen vurderes derfor som lav.

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



## 05. Årsberetning 2023

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

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

### *Oppsummert*

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

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

### **Redegjørelse for årsregnskapet**

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

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

### **Personal**

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

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

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

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



## 05. Årsberetning 2023

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

### **Energibruk, miljø og samfunnsansvar**

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

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

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

Aspelin Ramm arbeider systematisk med å tilfredsstille kravene i åpenhetsloven, og har inkludert dette i det løpende arbeidet med bærekraft. Aspelin Ramm sin redegjørelse for arbeidet med åpenhetsloven publiseres på selskapets hjemmeside.

Konsernet er opptatt av å ivareta grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold gjennom kontrakter, løpende risikovurderinger og kontroll av verdikjeden. For konsernets implementering av åpenhetsloven vises det til redegjørelsen på selskapets hjemmesider.

### **Utsiktene fremover**

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

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

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



## 05. Årsberetning 2023

### Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

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

Oslo, 6. mai 2024

Peter Arne Ruzicka  
Styrets leder

Knut Gustaf Aspelin  
Styremedlem

Jonas Gustaf Aspelin Ramm  
Styremedlem

Gustaf Aspelin  
Styremedlem

Jonas Aspelin Ramm  
Styremedlem

Harald Espedal  
Styremedlem

Kjersti Helen Krokeide Hobøl  
Styremedlem

Ida Aall Gram  
Adm. direktør



## 05. Resultatregnskap 01.01–31.12 konsern

(Alle tall i NOK 1000)	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekter og andre driftsinntekter	1, 2	1 646 872	1 614 692
Leieinntekter heleide eiendommer	1	646 945	599 465
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad	2	756 384	684 262
Lønnskostnad	3, 4	556 295	503 227
Avskrivninger	5, 6	205 119	180 173
Nedskrivning	5, 6	276 518	153 610
Annen driftskostnad	4	364 331	384 210
<b>Resultat før gevinst ved salg av eiendommer og rehabiliteringskostnader</b>		<b>135 170</b>	<b>308 675</b>
Gevinst ved salg av eiendommer	6	184 579	0
Rehabiliteringskostnader eiendommer		(12 516)	(15 726)
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Resultat på investering i tilknyttet selskap	7	(607 949)	(324 337)
Finansinntekter	8	57 785	19 502
Finanskostnader	8	(321 511)	(181 200)
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>(564 442)</b>	<b>(193 085)</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	9	(15 937)	25 144
Minoritetsinteresser			362
Majoritetsinteresser		(548 505)	(218 590)



05. Balanse eiendeler 31.12  
konsern

(Alle tall i NOK 1000) Note 2023 2022

Anleggsmidler

→ Immaterielle eiendeler

Goodwill	5	175 842	204 316
Programvare	5	12 980	15 700

→ Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 10	9 059 770	8 764 199
Maskiner og inventar	6	172 193	183 327

→ Finansielle anleggsmidler

Investeringer i tilknyttet selskap	7	2 925 798	3 016 813
Investeringer i aksjer og andeler	11	2 770	4 001
Andre langsiktige fordringer	10	119 428	89 713

Omløpsmidler

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

Kundefordringer		145 639	177 033
Andre fordringer		136 616	155 990

Kontanter og bankinnskudd	10	1 034 857	234 567
---------------------------	----	-----------	---------



## 05. Balanse egenkapital og gjeld 31.12 konsern

(Alle tall i NOK 1000) Note 2023 2022

### Egenkapital

#### → Innskutt egenkapital

Aksjekapital	12, 13	100 000	100 000
Overkurs	12	2 462 572	2 597 572

#### → Opptjent egenkapital

Øvrig konsernkapital	12	1 735 909	2 191 143
----------------------	----	-----------	-----------

Minoritetsinteresser	12	0	8 307
----------------------	----	---	-------

### Gjeld

#### → Avsetning for forpliktelse

Pensjonsforpliktelser	3	98 663	99 067
Andre forpliktelser	7	282 602	10 009
Utsatt skatt	9	523 699	562 674

#### → Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	10	6 494 769	3 728 775
Obligasjonslån	10	350 000	350 000

#### → Kortsiktig gjeld

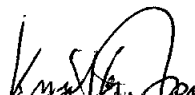
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	26 162	277 449
Leverandørgjeld		203 909	215 256
Betalbar skatt	9	12 943	25 037
Skyldig offentlige avgifter		59 705	66 223
1 års avdrag på langsiktig gjeld	10	1 296 278	2 505 711
Utbytte	12	85 000	100 000
Annen kortsiktig gjeld		370 094	278 697



Oslo, 6. mai 2024



Peter Arne Ruzicka  
Styrets leder



Knut Gustaf Aspelin  
Styremedlem



Jonas Gustaf Aspelin Ramm  
Styremedlem



Gustaf Aspelin  
Styremedlem



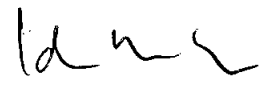
Jonas Aspelin Ramm  
Styremedlem



Harald Espedal  
Styremedlem



Kjersti Helen Krokkeide Hobøl  
Styremedlem



Ida Aall Gram  
Adm. direktør



05. Kontantstrømoppstilling 01.01–31.12  
konsern

(Alle tall i NOK 1000) 2023 2022

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter

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

Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter

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

Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter

Opptak av gjeld	2 534 664	2 029 882
Nedbetaling av gjeld	(1 348 277)	(535 228)
Utbetalt utbytte og egenkapital	(150 000)	(192 000)



05. Resultatregnskap 01.01–31.12  
morselskap

(Alle tall i NOK 1000) Note 2023 2022

Driftskostnader

Annen driftskostnad 4 5 501 5 862

[Redacted]

[Redacted]

Finansinntekter og finanskostnader

Inntekt på investering i datterselskap 49 000 270 504

Finansinntekter 8 363 636

Finanskostnader 8 (3 632) (69)

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]





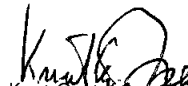
05. Balanse egenkapital og gjeld 31.12  
morselskap

(Alle tall i NOK 1000)	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
→ Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	12, 13	100 000	100 000
Overkurs	12	2 462 572	2 597 572
[Redacted]			
→ Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	952 472	921 096
[Redacted]			
[Redacted]			
<b>Gjeld</b>			
→ Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	9	8 853	15 459
Skyldig offentlige avgifter		0	110
Leverandørgjeld		76	274
Utbytte		85 000	100 000
Gjeld til selskap i samme konsern	10	109 547	0
[Redacted]			
[Redacted]			
[Redacted]			



Oslo, 6. mai 2024


  
Peter Arne Ruzicka  
Styrets leder

  
Knut Gustaf Aspelin  
Styremedlem


  
Jonas Gustaf Aspelin Ramm  
Styremedlem

  
Gustaf Aspelin  
Styremedlem

  
Jonas Aspelin Ramm  
Styremedlem

  
Harald Espedal  
Styremedlem

  
Kjersti Helen Krokeide Hobøl  
Styremedlem

  
Ida Aall Gram  
Adm. direktør



05. Kontantstrømoppstilling 01.01–31.12.  
morselskap

(Alle tall i NOK 1000) 2023 2022

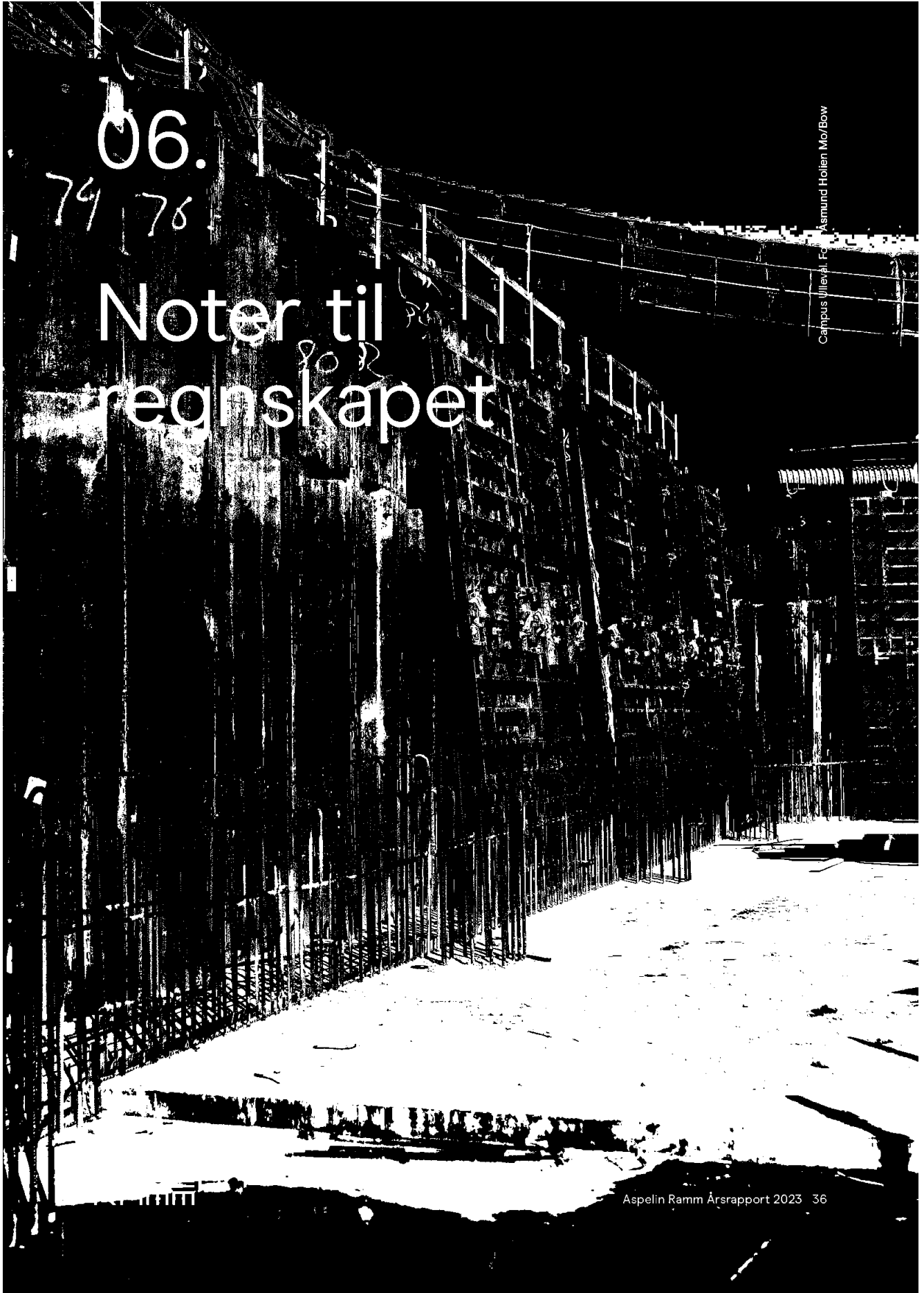
Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter

Resultat før skatt	40 230	265 209
Innteksført utbytte fra datterselskap	(49 000)	(270 504)
Betalbar skatt	(15 459)	0
Endring i andre tidsavgrensingsposter	(206)	(335)

Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter

Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter

Innbetalt konsernbidrag og utbytte	126 615	263 393
Endring i konsernmellomværende	109 547	(66 173)
Utbetalt utbytte og egenkapital	(150 000)	(192 000)





06. Noter til regnskapet

## Regnskapsprinsipper

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



### Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Aspelin Ramm Holding AS og datterselskap. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskap følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Utsatt skatt og utsatt skattefordel tilregnes til nominell verdi. Eventuell merverdi eller mindre verdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld samt forskjeller mellom nominell verdi og nåverdi av utsatt skatt balanseføres som goodwill.

### Goodwill

Goodwill er differansen mellom kjøpesum og balanseførte verdier i oppkjøpt virksomhet etter at mer- og mindre verdier er henført til identifiserbare eiendeler og forpliktelser. Goodwill ved oppkjøp av eiendom avskrives over den gjenværende levetiden på de enkelte eiendomskomponentene goodwillen er allokert til. Øvrig goodwill avskrives over 10 år.

### Datterselskap/tilknyttet selskap

Investering i datterselskap og tilknyttede selskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden for tilknyttede selskaper. Andelen av resultat er basert på resultatet etter skatt i de selskap hvor man har investert med fradrag for interne gevinster og eventuelle avskrivninger på merverdi som skyldes at kostpris på aksjene →

## 06. Noter til regnskapet

var høyere enn den ervervede andelen av balanseført egenkapital. I resultatregnskapet er resultatandelen vist under finansposter.

Utbytte og andre utdelinger inntektsføres samme år som det avsettes i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene fratrekkes investeringens verdi i balansen.

### **Salgs- og leieinntekter**

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Leieinntekter resultatføres i takt med utleieperioden.

### **Klassifisering og vurdering av balanseposter**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/ langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom det oppstår verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Rentebytteavtaler («renteswapper») benyttes for å sikre fremtidige rentevilkår på konsernets lån. Swaprenter periodiseres likt med underliggende lån. Urealisert gevinst/tap resultatføres ikke i regnskapet.

### **Eiendommer**

Konsernets eiendommer er i balansen vurdert til anskaffelseskost redusert med akkumulerte ordinære avskrivninger og nedskrivninger. Nedskrivninger foretas når forskjellen mellom virkelig verdi og bokført verdi for eiendommer er vesentlig, og verdiforringelsen antas ikke å være av forbigående karakter. Eiendommene er vurdert individuelt.

### **Vedlikeholds- og rehabiliteringskostnader**

Kostnader i forbindelse med vedlikehold og foredling av eiendommer er delt i tre grupper i regnskapet. Løpende reparasjons- og vedlikeholdskostnader er klassifisert som andre driftskostnader. Utgiftsførbare rehabiliteringskostnader er ført på egen linje i resultatregnskapet, mens aktiveringspliktige påkostninger er tillagt bokførte verdier av eiendommer i balansen.

### **Gevinst/tap ved salg av eiendommer**

I posten inngår salg av eiendom og gevinst ved salg aksjer i datterselskap. →



## 06. Noter til regnskapet

### **Varige driftsmidler, maskiner og inventar**

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

### **Fordringer**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdning består av innkjøpte handelsvarer og er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO-prinsippet og virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

Eiendom under utvikling verdsettes til laveste av kost og netto realiserbar verdi. Direkte kostnader som henføres består av tomtekostnader, bygninger konvertert, byggematerialer, lånekostnader og utviklingskostnader.

### **Valuta**

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert etter kursen ved regnskapsårets slutt.

Ved omregning av utenlandske selskap blir resultatregnskapet omregnet til gjennomsnittskurser for året mens balansen omregnes til kurs på balansedagen. Omregningsdifferanser føres direkte mot konsernets egenkapital.

### **Kortsiktige plasseringer**

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

### **Pensjoner**

Konsernet har usikrede pensjonsforpliktelser overfor eiere, daglig leder og tidligere ledende ansatte.

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

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



## 06. Noter til regnskapet

Ved regnskapsføring av pensjon er lineær opptjeningsprofil og forventet sluttlønn som opptjeningsgrunnlag lagt til grunn. Planendringer amortiseres over forventet gjenværende opptjeningstid. Premier for innskuddsordninger kostnadsføres løpende.

### **Skatt**

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 prosent (Sverige 20,6 prosent) på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

### **Kontantstrømpstilling**

Kontantstrømpstillingen er utarbeidet med basis i den indirekte metode. Dette innebærer at man i analysen tar utgangspunkt i foretakets resultat før skatter for å kunne presentere kontantstrømmer tilført fra henholdsvis ordinær drift, investeringsvirksomhet og finansieringsvirksomhet.



## 06. Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

### Note 1 – Driftsinntekter – Geografisk fordeling

	→ Konsern	
Salgsinntekter og andre driftsinntekter	2023	2022
Norge	1 432 804	1 415 550
Sverige	214 068	199 142
<hr/>		
Leieinntekter fast eiendom (heleide selskaper)		
Norge	425 020	424 793
Sverige	221 924	174 672
<hr/>		

### Note 2 – Varelager

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



## 06. Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

### Note 3 – 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 og tidligere ledende ansatte har tilleggspensjoner ut over kollektive ordninger. Tilleggspensjoner finansieres over konsernets drift.

→ Konsern	2023	2022
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	0	3 243
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	2 864	1 735
Resultatført estimatendring og avvik	3 955	4 841
Kostnad innskuddsbasert ordning	27 330	26 117

#### Pensjonsforpliktelser finansiert over drift

Beregnete pensjonsforpliktelser pr 31.12.	86 471	86 824
Periodisert arbeidsgiveravgift	12 192	12 243

#### Økonomiske forutsetninger

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

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



## 06. Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

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

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

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

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

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

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

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



## 06. Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

### Note 5 – Immaterielle eiendeler

→ Konsern

	Programvare	Goodwill	Sum immaterielle eiendeler
Anskaffelseskost 31.12.22	54 232	213 360	267 592
Tilgang kjøpte eiendeler	3 927	0	3 927
Valutaeffekt anskaffelseskost	0	10 577	10 577
Avgang solgte driftsmidler	(119)	(4 014)	(4 133)
<b> </b>			
Akkumulerte avskrivninger 31.12.23	(45 060)	(14 285)	(59 345)
Akkumulerte nedskrivninger 31.12.23	0	(29 797)	(29 797)
<b> </b>			
Årets avskrivninger	6 647	9 484	16 131
Årets nedskrivninger	0	29 797	29 797

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



## 06. Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

### Note 6 – Varige driftsmidler

→ Konsern

	Tomter/bygninger og annen fast eiendom	Maskiner og inventar	Sum varige driftsmidler
<b>Varige driftsmidler</b>			
Anskaffelseskost 31.12.22	10 646 469	462 683	11 109 152
Valutaeffekt anskaffelseskost	248 590	16 360	264 950
Tilgang kjøpte driftsmidler	1 042 851	25 198	1 068 049
Reklassifisering	(2 205)	2 205	0
Avgang solgte/utrangerte driftsmidler	(587 043)	(30 568)	(617 611)
Anskaffelseskost 31.12.23	<b>11 348 662</b>	<b>475 878</b>	<b>11 824 540</b>
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.23	(2 288 891)	(303 685)	(2 592 576)
<b>Årets avskrivninger</b>			
Årets avskrivninger	151 761	37 228	188 989
Årets nedskrivninger	245 721	1 000	246 721

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

- Bygninger og annen fast eiendom 3-100 år
- Maskiner og inventar 3-20 år

Resultatlinjen "Gevinst ved salg av eiendommer" er gevinst ved salg av fast eiendom gjennom salg av aksjeselskaper.



## 06. Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

### Note 7 – Datterselskap, tilknyttet selskap mv.

→ Datterselskaper

I konsernregnskapet inngår følgende datterselskaper:	Forretningskontor	Eierandel/stemmeandel	Verdi i balansen
<b>Aksjer i datterselskap eiet av morselskapet</b>			
Aspelin Ramm AS	Oslo	100,0 %	3 607 522

Alf Bjerckes vei 22-26 AS	Oslo	100,0 %
Aspelin Ramm Drift AS	Oslo	100,0 %
Aspelin Ramm Eiendom AS	Oslo	100,0 %
Aspelin Ramm Fastigheter AB*	Gøteborg	100,0 %
Aspelin Ramm Gardermoen AS	Oslo	100,0 %
Aspelin Ramm Handel AS	Oslo	100,0 %
Aspelin Ramm Kjeller AS	Oslo	100,0 %
Aspelin Ramm R26 AS	Oslo	100,0 %
Aspelin Ramm Utvikling AS	Oslo	100,0 %
Aspelin Ramm VARE AS	Oslo	100,0 %
Fetveien 80-84 AS	Oslo	100,0 %
Hans Møller Gasmannsvei 7 AS	Oslo	100,0 %
Hausmanns gate 16 AS	Oslo	100,0 %
Infill AS	Oslo	100,0 %
Lillestrøm Industrieiendom AS	Oslo	100,0 %
Mathallen AS	Oslo	100,0 %
Motek AS	Oslo	100,0 %
Nordre Gate Utvikling AS	Oslo	100,0 %
Pilestredet 77-79 AS	Oslo	100,0 %
Rosenholmveien 25 AS	Oslo	100,0 %
Sommerrokvartalet Holding AS	Oslo	100,0 %
Sven Oftedalsvei 10 AS	Oslo	100,0 %
Svestad Marinepark AS	Oslo	100,0 %
Tjuvholmen Hotel AS	Oslo	100,0 %
Tjuvholmen Kontor VIII AS	Oslo	100,0 %
Vulkan Booking AS	Oslo	100,0 %
Vulkan Infrastruktur og Drift AS	Oslo	100,0 %
Vulkan Oslo AS	Oslo	100,0 %

\* Morselskap i svensk underkonsern



## 06. Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

Note 7 – Tilknyttet selskap fort.  
fra forrige side

### Tilknyttet selskap

→ Konsern

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



## 06. Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

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

- \* Omregningsdifferanse 1 403
- \*\* Omregningsdifferanse 35
- \*\*\* Selskapet er solgt i 2023
- \*\*\*\* Mathalltorget AS har negativ egenkapital. Andel negativ egenkapital er avsatt som andre forpliktelser per 31.12.23 og utgjør 382 siden konsernet forventer å tilføre kapital i 2024 for å dekke opp negativ egenkapital.
- \*\*\*\*\* SK Kontor Holding AS har satt av for en betinget forpliktelse knyttet til avtale om kjøp av aksjer hvor underliggende eiendel er fast eiendom. Avtalen regulerer betingelser knyttet til fremtidige hendelser som må oppfylles for at avtalen skal bli gjennomført. Det er forventet at kjøpet vil bli gjennomført i 2025-2026. Det er innhentet to eksterne verdivurderinger per 31.12.23 som i snitt gir en verdi som er lavere enn estimert kjøpspris for den faste eiendommen. Det er satt av for forskjellen mellom avtalt pris, estimert basert på beste estimat på eiendommen som om den skulle vært tatt over per 31.12.2023 og snitt verdi i henhold til eksterne vurdering av salgsverdien per 31.12.2023. Det er betydelig usikkerhet og skjønn vedrørende verdivurderingen og estimatene. Konsernet forventer at SK Kontor Holding AS gjennomfører kjøpet i 2025 eller 2026 og at konsernet må tilføre egenkapital i SK Kontor Holding AS for å dekke opp andel negativ egenkapital. Andel negativ egenkapital i SK Kontor Holding AS er ført som tilgang og tilsvarende beløp er bokført som andre forpliktelser per 31.12.23 og utgjør 274 986
- \*\*\*\*\* Resterende 50% av aksjene ble kjøpt i mars 2023, slik at selskapet er medregnet som datterselskap i konsern f.o.m. april 2023. Resultat pr. mars 2023 er innregnet i resultatandel



## 06. Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

Note 8 – Poster som er slått sammen i regnskapet

	→ Morselskap		→ Konsern	
	2023	2022	2023	2022
<b>Finansinntekter</b>				
Agio	0	0	19 626	238
Mottatt utbytte	0	0	505	1 015
Renteinntekter konsern	363	636	0	0
Annen finansinntekt	0	0	37 654	18 249

	→ Morselskap		→ Konsern	
	2023	2022	2023	2022
<b>Finanskostnader</b>				
Disagio	0	0	275	5 833
Rentekostnader konsern	3 620	9	0	0
Andre rentekostnader og finanskostnader	12	60	321 236	175 367



## 06. Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

### Note 9 – Skatt

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



## 06. Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

### Note 10 – Fordringer og gjeld

		→ Konsern
<b>Fordringer med forfall senere enn ett år</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fordringer på tilknyttet selskap	78 955	32 613
Andre langsiktige fordringer	40 473	57 100

<b>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gjeld til kredittinstitusjoner	252 314	669 255

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

#### Ubenyttede trekkrammer

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

#### Rentebytteavtaler

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

#### Bankinnskudd

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

Konsernets likviditet er organisert i en konsernkontoordning. Dette innebærer at datterselskaperens bankbeholdning formelt sett er fordringer mot datterselskapet Aspelin Ramm AS, og alle konsernselskaper er solidarisk ansvarlige for de trekk konsernet har gjort. Pr. 31.12.2023 var det henholdsvis innstående MNOK 72,4 og trekk på MNOK 26,2 på konsernkontoordningene.

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



## 06. Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

### Note 11 – Aksjer og andeler

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

Andeler	Eierandel	Verdi i balansen
Lillo Gård KS	14 %	432



## 06. Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

### Note 12 – Egenkapital

→ Morselskap

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

→ Konsern

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



## 06. Noter til regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

### Note 13 – Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Pr. 31.12.2023 var aksjene i selskapet eiet av følgende selskaper:

Selskap	Antall	Pålydende	Bokført
Artel Kapital AS	1	50 000	50 000
Sole Kapital AS	1	50 000	50 000

Styremedlem Knut Gustaf Aspelin har kontroll i Artel Kapital AS og styremedlem Jonas Gustaf Aspelin Ramm i Sole Kapital AS.



# Deloitte.

Deloitte AS  
Dronning Eufemias gate 14  
Postboks 221  
NO-0103 Oslo  
Norway

+47 23 27 90 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Aspelin Ramm Holding AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Aspelin Ramm Holding AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

## Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten, bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen og annen øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, annen øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen og annen øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen eller annen øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.

Registrert i Foretaksregisteret  
Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies: Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
Aspelin Ramm Holding AS

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

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

2



**Deloitte.**

Uavhengig revisors beretning  
Aspelin Ramm Holding AS

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 6. mai 2024  
Deloitte AS

Sylvi Bjørnslett  
statsautorisert revisor



ASPELIN  
RAMM

Årsrapport 2023



Deloitte AS  
Dronning Eufemias gate 14  
Postboks 221  
NO-0103 Oslo  
Norway

+47 23 27 90 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Aspelin Ramm Holding AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Aspelin Ramm Holding AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

## Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen og annen øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten, bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker verken informasjonen i årsberetningen eller annen øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen og annen øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen, annen øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen og annen øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen eller annen øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Registrert i Foretaksregisteret  
Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
Aspelin Ramm Holding AS

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

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



**Deloitte.**

Uavhengig revisors beretning  
Aspelin Ramm Holding AS

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 6. mai 2024  
Deloitte AS

Sylvi Bjørnslett  
statsautorisert revisor

