



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	916 314 981
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	ASPELIN RAMM EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Vulkan 16 0178 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Ida Aall Gram
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 10.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Andre driftsinntekter	2	52 399 000	72 050 000
Leieinntekter fast eiendom		922 000	256 000
Sum inntekter		53 321 000	72 307 000
Kostnader			
Lønnskostnad	3, 4	68 972 000	64 558 000
Avskrivning	5	86 000	100 000
Annen driftskostnad	2, 4	23 494 000	24 647 000
Sum kostnader		92 552 000	89 305 000
Driftsresultat		-39 231 000	-16 998 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		65 000	1 156 000
Annen finansinntekt	6	39 270 000	94 246 000
Sum finansinntekter		39 335 000	95 402 000
Nedskrivning av finansielle eiendeler	7	-443 005 000	-1 200 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-49 021 000	-29 792 000
Annen finanskostnad	6	-10 580 000	-34 131 000
Sum finanskostnader		-502 606 000	-65 123 000
Netto finans		-463 271 000	30 278 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-502 502 000	13 280 000
Skattekostnad på ordinært resultat	8	14 988 000	-2 747 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-487 514 000	10 533 000
Årsresultat		-487 514 000	10 533 000
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	11		105 697 000
Overføringer annen egenkapital	11	-487 514 000	-95 164 000
Sum overføringer og disponeringer		-487 514 000	10 533 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	15 841 000	20 968 000
Sum immaterielle eiendeler		15 841 000	20 968 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	47 983 000	46 618 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	3 916 000	4 190 000
Sum varige driftsmidler		51 899 000	50 808 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	3 104 697 000	2 697 543 000
Investeringer i tilknyttet selskap	7	388 391 000	234 046 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		15 421 000	1 700 000
Investeringer i aksjer og andeler	7	1 907 000	1 907 000
Sum finansielle anleggsmidler		3 510 417 000	2 935 196 000
Sum anleggsmidler		3 578 156 000	3 006 972 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		5 033 000	10 028 000
Andre fordringer	9	3 854 000	7 704 000
Sum fordringer		147 609 000	142 033 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	10	6 048 000	4 527 000
Sum omløpsmidler		153 658 000	146 561 000
SUM EIENDELER		3 731 814 000	3 153 533 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11, 12	36 701 000	36 701 000
Overkurs	11	1 114 852 000	1 114 852 000
Annen innskutt egenkapital	11	1 105 274 000	
Sum innskutt egenkapital		2 256 826 000	1 151 552 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	46 611 000	534 125 000
Sum opptjent egenkapital		46 611 000	534 125 000
Sum egenkapital		2 303 437 000	1 685 677 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	3	71 374 000	70 018 000
Sum avsetninger for forpliktelser		71 374 000	93 251 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	83 333 000	88 889 000
Sum annen langsiktig gjeld		83 333 000	88 889 000
Sum langsiktig gjeld		154 707 000	158 907 000
Kortsiktig gjeld			
Derivater	6		23 233 000
Gjeld til kredittinstitusjoner			477 000
Leverandørgjeld		4 252 000	2 123 000
Betalbar skatt	8, 8, 8, 8	9 578 000	6 902 000
Skyldige offentlige avgifter		11 000 000	12 118 000
Annen kortsiktig gjeld		14 989 000	15 332 000
Sum kortsiktig gjeld	9	1 273 669 000	1 285 715 000
Sum gjeld		1 428 376 000	1 467 855 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 731 814 000	3 153 533 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 552711

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 314 981
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: ASPELIN RAMM EIENDOM AS
Forretningsadresse: Vulkan 16
0178 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ida Aall Gram
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 06.07.2023



Organisasjonsnr: 916 314 981
ASPELIN RAMM EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Andre driftsinntekter	2	52 399 000	72 050 000
Leieinntekter fast eiendom		922 000	256 000
Sum inntekter		53 321 000	72 307 000
Kostnader			
Lønnskostnad	3, 4	68 972 000	64 558 000
Avskrivning	5	86 000	100 000
Annen driftskostnad	2, 4	23 494 000	24 647 000
Sum kostnader		92 552 000	89 305 000
Driftsresultat		-39 231 000	-16 998 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		65 000	1 156 000
Annen finansinntekt	6	39 270 000	94 246 000
Sum finansinntekter		39 335 000	95 402 000
Nedskrivning av finansielle eiendeler	7	-443 005 000	-1 200 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-49 021 000	-29 792 000
Annen finanskostnad	6	-10 580 000	-34 131 000
Sum finanskostnader		-502 606 000	-65 123 000
Netto finans		-463 271 000	30 278 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	14 988 000	-2 747 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		-487 514 000	10 533 000
Årsresultat		-487 514 000	10 533 000
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	11		105 697 000
Overføringer annen egenkapital	11	-487 514 000	-95 164 000
Sum overføringer og disponeringer		-487 514 000	10 533 000



Organisasjonsnr: 916 314 981
ASPELIN RAMM EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	8	15 841 000	20 968 000
Sum immaterielle eiendeler		15 841 000	20 968 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	47 983 000	46 618 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	3 916 000	4 190 000
Sum varige driftsmidler		51 899 000	50 808 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	3 104 697 000	2 697 543 000
Investeringer i tilknyttet selskap	7	388 391 000	234 046 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		15 421 000	1 700 000
Investeringer i aksjer og andeler	7	1 907 000	1 907 000
Sum finansielle anleggsmidler		3 510 417 000	2 935 196 000
Sum anleggsmidler		3 578 156 000	3 006 972 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		5 033 000	10 028 000
Andre fordringer	9	3 854 000	7 704 000
Sum fordringer		147 609 000	142 033 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	10	6 048 000	4 527 000
Sum omløpsmidler		153 658 000	146 561 000
SUM EIENDELER		3 731 814 000	3 153 533 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	11, 12	36 701 000	36 701 000
Overkurs	11	1 114 852 000	1 114 852 000
Annen innskutt egenkapital	11	1 105 274 000	
Sum innskutt egenkapital		2 256 826 000	1 151 552 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	46 611 000	534 125 000
Sum opptjent egenkapital		46 611 000	534 125 000
Sum egenkapital		2 303 437 000	1 685 677 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	3	71 374 000	70 018 000
Sum avsetninger for forpliktelser		71 374 000	93 251 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	83 333 000	88 889 000
Sum annen langsiktig gjeld		83 333 000	88 889 000
Sum langsiktig gjeld		154 707 000	158 907 000
Kortsiktig gjeld			
Derivater	6		23 233 000
Gjeld til kredittinstitusjoner			477 000
Leverandørgjeld		4 252 000	2 123 000
Betalbar skatt	8, 8, 8,	9 578 000	6 902 000
Skyldige offentlige avgifter		11 000 000	12 118 000
Annen kortsiktig gjeld		14 989 000	15 332 000
Sum kortsiktig gjeld	9	1 273 669 000	1 285 715 000
Sum gjeld		1 428 376 000	1 467 855 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 731 814 000	3 153 533 000



Organisasjonsnr: 916 314 981
ASPELIN RAMM EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
12

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	159000.00	230.82	36700698.00
0.00	230.82	0.00	

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Aspelin Ramm AS	159000.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	159000.00	100.00%

Note
4

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	49659136000.00	45555583000.00

<u>Arbeidsqiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	8062325000.00	7441349000.00

<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	8040600000.00	9890497000.00

<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3210000000.00	1671036000.00

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	68972061000.00	64558465000.00

Daglig leder er ansatt i og får utbetalt lønn av morselskapet Aspelin Ramm AS. Styret Det er ikke betalt honorar til styret i 2022.

Note

Ytelser til revisjon



<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	152400000.00	75000000.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	152400000.00	75000000.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

7

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Aspelin Ramm Drift AS	100.00%	100.00%	4480000.00	-6327000.00
Hausmannsgate 16 AS	100.00%	100.00%	17359000.00	8521000.00
Aspelin Ramm Kjeller AS	100.00%	100.00%	160088000.00	-44635000.00
Aspelin Ramm R26 AS	100.00%	100.00%	1318924000.00	-30309000.00
Aspelin Ramm VARE AS	93.00%	93.00%	21157000.00	279000.00
Rosenholmveien 25 AS	100.00%	100.00%	361744000.00	11711000.00
Vulkan Oslo AS	100.00%	100.00%	325831000.00	348000.00
Svestad Marinepark AS	100.00%	100.00%	6188000.00	-523000.00
Sven Oftedal vei 10 AS	100.00%	100.00%	45539000.00	13136000.00
Tjuvholmen F8 AS	100.00%	100.00%	46044000.00	-1076000.00
Infill AS	100.00%	100.00%	173286000.00	-6191000.00
Lillestrøm	100.00%	100.00%	3058000.00	7000.00
Industrieiendom AS				
Aspelin Ramm Sommerro AS	97.00%	97.00%	147768000.00	-214034000.00
Tjuvholmen Kontor VIII AS	100.00%	100.00%	1111000.00	5282000.00
Aspelin Ramm Gardermoen AS	97.00%	97.00%	30431000.00	10114000.00
Tjuvholmen Hotel AS	100.00%	100.00%	162525000.00	3247000.00
Pilestredet 77-79 AS	100.00%	100.00%	12702000.00	-2963000.00
Hans Møller Gasmannsvei 7 AS	100.00%	100.00%	87240000.00	-83188000.00
Alf Bjerckes vei	100.00%	100.00%	338985000.00	20876000.00



22-26 AS				
Haraldrud Utvikling AS	50.00%	50.00%	38179924.00	24121597.00
40 Rue Notre Dame Des Victoires AS	50.00%	50.00%	236447.00	500.00
Tjuvholmen Holding AS	40.00%	40.00%	112415000.00	40.00
Strandtorget 1 AS	50.00%	50.00%	58059000.00	100.00
Parkveien Utvikling AS	50.00%	50.00%	90970000.00	500.00
Share Oslo AS	50.00%	50.00%	5865000.00	15.00
Union Eiendomsutvikling AS*	49.00%	50.00%	342892000.00	490.00
SK Kontor Holding AS	50.00%	50.00%	21065000.00	1.00
Campus Ullevål AS	50.00%	50.00%	109433000.00	150.00
Blindern Utvikling AS	50.00%	50.00%		15.00
Øvrige Aksjer	0.01%	0.01%		
Lillo Gård KS	14.00%	14.00%	12623153.00	1337584.00
Lillo Gård AS	15.00%	15.00%	3340027.00	772882.00

Det er foretatt nedskrivning på investering i datterselskap på tnok 293 000 i 2022 mot tnok 0 i 2021. * Union Eiendomsutvikling AS eier 2% av egne aksjer. Inntektsført utbytte fra tilknyttet selskap utgjorde i 2022 tnok 14 800 mot tnok 0 i 2021. Det er foretatt nedskrivning i tilknyttet selskap på tnok 150 005 i 2022 mot tnok 1 200 i 2021. Tap på salg av aksjer i tilknyttet selskap utgjorde i 2022 tnok 2 016 mot tnok 1 246 i 2021. Inntektsført utbytte fra andre investeringer i aksjer og andeler utgjorde i 2022 tnok 915 mot tnok 8 090 i 2021.

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Aspelin Ramm Eiendom AS	Vulkan 16 0178 OSLO 0301 Oslo

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf. undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Deloitte.

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

Tel: +47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Aspelin Ramm Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Aspelin Ramm Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Aspelin Ramm Eiendom AS

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

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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av 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 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 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 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.

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, 10. mai 2023
Deloitte AS

Sylvi Bjørnslett
statsautorisert revisor



Aspelin Ramm Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskap og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

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

I samsvar med regnskapsloven §3-7 utarbeides det ikke konsernregnskap.

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres i takt med leieperioden.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler, maskiner og inventar

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske 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.

Finansielle instrumenter

For å sikre en forutsigbar rente har selskapet inngått renteswapavtaler der man bytter flytende mot fast rente. Renteswapavtalene som tilfredsstiller kravene til sikringsbokføring regnskapsføres løpende, mens der hvor renteswapavtalene ikke tilfredsstiller kravene til sikringsbokføring, kostnadsføres urealiserte tap.



Aspelin Ramm Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

Valuta

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

Kortsiktige plasseringer

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

Pensjoner

Selskapet har usikrede pensjonsforpliktelser overfor eiere 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 og avvik i beregningsforutsetningene (estimatendringer) resultatføres løpende.

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

Premier for innskuddsordninger kostnadsføres løpende.

Skatter

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

Kontantstrømoppstilling

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

Konsernkonto

Innskudd eller trekk på konsernkontoordningene er klassifisert som henholdsvis kortsiktig fordring og kortsiktig gjeld til konsernselskap.

Note 2 - Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet har transaksjoner med nærstående parter. De nærstående parter er mor, søster og datterselskaper i samme konsern. Kjøp av tjenester utgjør MNOK 5,8 i 2022 mot MNOK 5,7 i 2021, mens salg av tjenester utgjør MNOK 36,9 i 2022 mot MNOK 50,5 i 2021.

Note 3 - Pensjoner

Beløp vises i tusen kr



Aspelin Ramm Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjon etter Lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapet har etablert innskuddsbaserte pensjonsordninger som oppfyller kravene etter denne loven.

Eiere og tidligere ledende ansatte har tilleggspensjoner ut over kollektive ordninger. Tilleggspensjoner finansieres over konsernets drift.

	2022	2021
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	0	132
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	1 291	1 101
Resultatført estimatendring og avvik	4 179	5 841
Kostnader innskuddsbasert ordning	2 571	2 817
Netto pensjonskostnad	<u>8 041</u>	<u>9 890</u>
	2022	2021
Beregnete pensjonsforpliktelser pr 31.12	62 554	61 366
Periodisert arbeidsgiveravgift	8 820	8 652
Netto Pensjonsforpliktelse	<u>71 374</u>	<u>70 018</u>

Selskapet overførte 1.1.2021 pensjonsforpliktelsen til ansatt som har endret arbeidsgiver i konsernet. Overført forpliktelse var den 31.12.2020 bokført til 18 627.

<i>Økonomiske forutsetninger:</i>	2022	2021
Diskonteringsrente	3,00%	1,90%
Forventet lønnsregulering	3,50%	2,75%
Forventet G-regulering	3,25%	2,50%
Forventet pensjonsøkning	3,25%	2,50%

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



Aspelin Ramm Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

Note 4 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Beløp vises i tusen kr

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	49 659	45 556
Arbeidsgiveravgift	8 062	7 441
Pensjonskostnader	8 041	9 890
Andre ytelser	3 210	1 671
Sum	68 972	64 558
Gjennomsnittlig antall årsverk	29	31

Ytelser til ledende personer

Daglig leder er ansatt i og får utbetalt lønn av morselskapet Aspelin Ramm AS.

Styret

Det er ikke betalt honorar til styret i 2022.

Godtgjørelse til revisor:	2022
Lovpålagt revisjon	152

Note 5 - Varige driftsmidler

Beløp vises i tusen kr

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Maskiner og inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	46 618	17 207	63 825
Tilgang kjøpte driftsmidler	650	90	740
Tilgang egentilvirk. driftsm.	765	0	765
Avgang	-50	-13 296	-13 346
Anskaffelseskost 31.12.	47 983	4 002	51 984
Akk.avskrivning 31.12.	0	-86	-86
Balanseført pr. 31.12.	47 983	3 916	51 899
Årets avskrivninger	0	86	86
Økonomisk levetid	*	3-15 år*	
Avskrivningsplan	Saldo	Saldo	

*Tomt, boligeiendom og kunst avskrives ikke



Aspelin Ramm Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

Note 6 - Valuta- og rentederivater

Selskapet har inngått rentederivater med nominelt beløp på TNOK 2 675 og TSEK 650. Urealisert merverdi er TNOK 239 367 per 31.12.22 mot urealisert mindreverdi TNOK 23 233 per 31.12.21. Endring i balanseført forpliktelse i 2022 på TNOK 23 233 er ført som annen finansinntekt mot TNOK 87 863 i 2021.

Note 7 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Beløp vises i tusen kr

	Forretnings-	Eier-	Stemme-	Resultat	Egenkapital	Bokført verdi
	kontor	andel	andel	2011	pr. 31.12	pr. 31.12
Datterselskaper						
Aspelin Ramm Drift AS	Oslo	100 %	100 %	-6 327	4 480	300
Hausmannsgate 16 AS	Oslo	100 %	100 %	8 521	17 359	5 937
Aspelin Ramm Kjeller AS	Oslo	100 %	100 %	-44 635	160 088	153 884
Aspelin Ramm R26 AS	Oslo	100 %	100 %	-30 309	1 318 924	1 317 508
Aspelin Ramm VARE AS	Oslo	93 %	93 %	279	21 157	19 151
Rosenholmveien 25 AS	Oslo	100 %	100 %	11 711	361 744	300 110
Vulkan Oslo AS	Oslo	100 %	100 %	348	325 831	166 068
Svestad Marinepark AS	Oslo	100 %	100 %	-523	6 188	5 600
Sven Oftedal vei 10 AS	Oslo	100 %	100 %	13 136	45 539	20 175
Tjuvholmen F8 AS	Oslo	100 %	100 %	-1 076	46 044	62 329
Infill AS	Oslo	100 %	100 %	-6 191	173 286	166 575
Lillestrøm						
Industrieiendom AS	Oslo	100 %	100 %	7	3 058	3 000
Aspelin Ramm Sommerro AS	Oslo	97 %	97 %	-214 034	147 768	146 965
Tjuvholmen Kontor VIII AS	Oslo	100 %	100 %	5 282	1 111	77 777
Aspelin Ramm						
Gardermoen AS	Oslo	97 %	97 %	10 114	30 431	2 916
Tjuvholmen Hotel AS	Oslo	100 %	100 %	3 247	162 525	179 547
Pilestredet 77-79 AS	Oslo	100 %	100 %	-2 963	12 702	12 101
Hans Møller						
Gasmannsvei 7 AS	Oslo	100 %	100 %	-83 188	87 240	85 905
Alf Bjærckes vei 22-26 AS	Oslo	100 %	100 %	20 876	338 985	378 848
Sum aksjer i datterselskap				-315 725	3 264 460	3 104 697

Det er foretatt nedskrivning på investering i datterselskap på tnok 293 000 i 2022 mot tnok 0 i 2021.

	Forretnings-	Eier-	Stemme-	Antall aksjer	Egenkapital	Bokført verdi
	kontor	andel	andel		pr. 31.12	pr. 31.12
Tilknyttet selskap						
Haraldrud Utvikling AS	Oslo	50 %	50 %	24 122	38 180	18 964
40 Rue Notre Dame Des Victoires AS	Oslo	50 %	50 %	1	236	100
Tjuvholmen Holding AS	Oslo	40 %	40 %	0	112 415	45 002
Strandtorget 1 AS	Tromsø	50 %	50 %	0	58 059	68 448



Aspelin Ramm Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

Parkveien Utvikling AS	Oslo	50 %	50 %	1	90 970	44 525
Share Oslo AS	Oslo	50 %	50 %	0	5 865	2 930
Union Eiendomsutvikling AS*	Drammen	49 %	50 %	0	342 892	28 248
SK Kontor Holding AS	Oslo	50 %	50 %	0	21 065	22 269
Campus Ullevål AS	Oslo	50 %	50 %	0	109 433	145 212
Blindern Utvikling AS	Oslo	50 %	50 %	0	0	12 694
uni				24 123	779 115	388 391

* Union Eiendomsutvikling AS eier 2% av egne aksjer.

Inntektsført utbytte fra tilknyttet selskap utgjorde i 2022 tnok 14 800 mot tnok 0 i 2021. Det er foretatt nedskrivning i tilknyttet selskap på tnok 150 005 i 2022 mot tnok 1 200 i 2021. Tap på salg av aksjer i tilknyttet selskap utgjorde i 2022 tnok 2 016 mot tnok 1 246 i 2021.

Aksjer og Andeler	Ervervet	Forretning	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2022	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Øvrige Aksjer			0 %	0 %	0	0	182
Lillo Gård KS			14 %	14 %	1 338	12 623	1 350
Lillo Gård AS			15 %	15 %	773	3 340	375
Sum aksjer					2 110	15 963	1 907

Inntektsført utbytte fra andre investeringer i aksjer og andeler utgjorde i 2022 tnok 915 mot tnok 8 090 i 2021.



Aspelin Ramm Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

Note 8 - Skatt

Beløp vises i tusen kr

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2022
Betalbar skatt	9 578
Endring utsatt skatt	-24 566
Årets totale skattekostnad	<u>-14 988</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	 2022
Ordinært resultat før skattekostnad	-502 502
Permanente forskjeller	3 040
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	443 005
Regnskapsmessig tap realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	2 017
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	471
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-15 715
Endring i midlertidige forskjeller	-21 748
Alminnelig inntekt	<u>-91 432</u>
Mottatt konsernbidrag	134 967
Årets skattegrunnlag	<u>43 535</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	9 578
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	 2022
Driftsmidler inkl goodwill	-833
Gevinst- og tapskonto	203
Netto pensjonsforpliktelse som er ført i balansen	-71 374
Sum	<u>-72 004</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-91 432
Avskåret rentefradrag til fremføring	-1 557
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-164 993
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-1 557
Sum	<u>-163 436</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	 -35 956
Skatteeffekten av mottatt konsernbidrag	<u>20 115</u>
Utsatt skatt i balansen	<u>-15 841</u>



Aspelin Ramm Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

Note 9 - Fordringer og gjeld og garantiansvar

Beløp vises i tusen kr

<i>Fordringer med forfall senere enn ett år</i>	2022	2021
Fordringer på tilknyttet selskap	15 421	1 700
	2022	2021
Gjeld sikret ved pant	83 333	88 889
<i>Kortsiktig fordring</i>	2022	2021
Fordring på tilknyttet selskap	0	6 127
Andre fordringer konsern	138 723	32 297
Fordringer konsernbidrag	0	92 005
Sum	<u>138 723</u>	<u>130 429</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>	2022	2021
Gjeld konsernkontoordning	-2 467 681	-1 247 448

Gjeld er sikret ved pant i fast eiendom i datterselskap og aksjer i datterselskap er pantsatt.

Selskapet har ikke gjeld med forfall om mer enn 5 år.

Selskapet deltar i Aspelin Ramm AS sin konsernkontoavtaler og er derved solidarisk ansvarlig for trekk som konsernet i sin helhet har foretatt. Per 31.12 var det innsteående henholdsvis MNOK 46,2 og MNOK 9,6 på konsernkontoordningene. Selskapets trekk på konsernkontoordningene per 31.12 var henholdsvis MNOK 473,3 og MNOK 760,5.

Garantiforpliktelser pr. 31.12.2022 var på MNOK 789,0 mot MNOK 981,3 pr. 31.12.2021.

Note 10 - Bankinnskudd

Av totale bankinnskudd er tnok 4 217 bundet til betaling av skyldig skattetrekk.

Note 11 - Egenkapital

Beløp vises i tusen kr

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	36 701	1 114 852	534 125	1 685 677
Årsresultat	0	0	-487 514	-487 514
Mottatt konsernbidrag	0	0	1 105 274	1 105 274
Egenkapital 31.12.	<u>36 701</u>	<u>1 114 852</u>	<u>1 151 885</u>	<u>2 303 437</u>



Aspelin Ramm Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

Note 12 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Beløp vises i tusen kr

Pr 31.12. bestod aksjekapitalen av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	159 000	230,822	36 701
		230,822	
Sum	159 000		36 701

Selskapet er et datterselskap i Aspelin Ramm Holding AS som utarbeider konsernregnskap.

Konsernregnskapet kan lastes ned på www.aspelinramm.no.

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Aspelin Ramm AS	159 000	100 %	100 %



Aspelin Ramm Eiendom AS

Årsrapport for 2022

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Revisjonsberetning



Aspelin Ramm Eiendom AS

Årsberetning 2022

Aspelin Ramm Eiendom AS

Adresse: Vulkan 16, 0178 OSLO
Org.nr: 916314981 MVA

Virksomhetens art og tilholdssted

Selskapets formål er drift og utvikling av fast eiendom. Selskapet engasjert i utvikling, drift og forvaltning av fast eiendom gjennom eierskap i andre selskaper.

Lokalisering

Selskapets hovedkontor er lokalisert i Oslo.

Redegjørelse for årsregnskapet

I samsvar med regnskapsloven §3-7 utarbeides det ikke konsernregnskap, og omtalen i årsberetningen er for morselskapet.

Selskapets driftsinntekter var tnok 53 321 (tnok 72 307). Etter driftskostnader på tnok 92 552 (tnok 89 305) ble driftsresultat tnok -39 231 (tnok -16 998). Netto finansposter ble tnok -463 271 (tnok 30 278). Reduksjon i netto finansposter skyldes nedskrivning av aksjer i hel- og deleide selskaper på henholdsvis tnok 293 000 og tnok 150 005. Bakgrunn for nedskrivningen er nedskrivning av eiendomsverdier i de investerte selskaper. Resultat før skatt ble tnok -502 502 (tnok 13 280). Reduksjon skyldes i hovedsak redusert netto finans som omtalt over og reduserte salgsinntekter. Årsresultat er tnok -487 514 i 2022 mot tnok 10 533 i 2021.

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var tnok -94 157 (tnok -117 874), investeringer tnok -1 003 965 (tnok -105 718) og fra finans tnok 1 099 643 (tnok 225 227). Selskapets bankinnskudd økte fra tnok 4 527 per 31.12.2021 til tnok 6 048 per 31.12.2022. Likviditeten anses tilfredsstillende grunnet mulighet til å øke gjeld er til konsernselskaper og datterselskap som har god underliggende drift og likviditet.

Selskapets kortsiktige gjeld utgjorde per 31.12.2022 tnok 1 273 669 mot tnok 1 285 715 per 31.12.2021. Totalkapital var ved utgangen av året tnok 3 731 814 mot tnok 3 153 533 året før. Langsiktig gjeld ble redusert fra tnok 88 889 per 31.12.2021 til tnok 83 333 per 31.12.2022. Avsetning for forpliktelser ble redusert fra tnok 93 251 per 31.12.2021 til tnok 71 374 per 31.12.2022 som i hovedsak skyldes reduserte negativ verdi på rentederivater. Kortsiktige fordringer økte fra tnok 142 033 per 31.12.2021 til tnok 147 609 per 31.12.2022.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Fortsatt drift og fremtidsutsikter

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for 2023 og selskapets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling. Det er ikke identifisert vesentlige forhold knyttet til urolighetene i Europa eller andre hendelser etter balansedagen som påvirker vurdering av selskapets eiendeler og forpliktelser per 31.12.2022. Det er heller ikke identifisert forhold som følge av dette som vil ha vesentlig påvirkning for regnskapet for 2023.

Finansiell risiko

Markedsrisiko

Selskapet er eksponert for endringer i rentenivået, da selskapets gjeld har flytende rente. Videre kan endringer i rentenivået påvirke investeringsmulighetene i fremtidige perioder.



Aspelin Ramm Eiendom AS

Kredittrisiko

Risikoen for tap anses svært liten da selskapet har fordring på konsernselskaper med god likviditet, mens eksterne fordringer er fordelt på flere motparter.

Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god. Gjeld og fordringer er til konsernselskaper med god likviditet. Selskapet har betydelige merverdier utover bokførte verdier og mulighet til å ta opp ekstern gjeld med god sikkerhet.

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet hadde 32 ansatte pr. 31.12.2022, 16 menn og 16 kvinner. I styret er to medlemmerkvinner og en mann. Totalt sykefravær utgjorde 3,06% av arbeidet tid, hvorav 0,6 % korttidsfravær og 2,4% langtidsfravær. Det har ikke blitt rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassen.

Selskapet skal være en inkluderende arbeidsplass. Vi har i selskapets personalhåndbøker retningslinjer som skal hindre diskriminering og trakassering.

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

Det er styrets oppfatning at arbeidsmiljøet er godt.

Ytre miljø

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

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

Selskapet utarbeider en årlig bærekraftsrapport for eiendomsvirksomheten. Det henvises til denne for mer detaljert informasjon om eiendomsselskapets miljøpåvirkning og de tiltak som er gjennomført, samt tiltak som planlegges iverksatt for å redusere miljøbelastningen fra virksomheten.

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

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

Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger

I samsvar med Åpenhetsloven utfører selskapet regelmessig aktsomhetsvurderinger og utarbeider en redegjørelse som offentliggjøres. Åpenhetsrapporten kan lastes ned på www.aspelinramm.no.

Oslo, 10. mai 2023

Styret for Aspelin Ramm Eiendom AS

Jahn Christopher Utne

Styremedlem

Ida Aall Gram

Daglig leder/ adm.dir
Styreleder

Mona Amalie Aarebrøt
Tangen

Styremedlem



Aspelin Ramm Eiendom AS

Resultatregnskap

Beløp vises i tusen kr

	Note	2022	2021
Driftsinntekter			
Leieinntekter fast eiendom		922	256
Andre driftsinntekter	2	<u>52 399</u>	<u>72 050</u>
Sum driftsinntekter		<u>53 321</u>	<u>72 307</u>
Driftskostnader			
Lønnskostnad	3, 4	68 972	64 558
Avskrivning	5	86	100
Annen driftskostnad	2, 4	<u>23 494</u>	<u>24 647</u>
Sum driftskostnader		<u>92 552</u>	<u>89 305</u>
Driftsresultat		-39 231	-16 998
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		65	1 156
Annen finansinntekt	6	39 270	94 246
Nedskrivning av finansielle eiendeler	7	-443 005	-1 200
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-49 021	-29 792
Annen finanskostnad	6	<u>-10 580</u>	<u>-34 131</u>
Netto finansposter		<u>-463 271</u>	<u>30 278</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		-502 502	13 280
Skattekostnad på ordinært resultat	8	14 988	-2 747
ÅRSRESULTAT		-487 514	10 533

**Aspelin Ramm Eiendom AS****Balanse pr. 31. desember**

Beløp vises i tusen kr

	Note	2022	2021
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	8	<u>15 841</u>	<u>20 968</u>
Sum immaterielle eiendeler		<u>15 841</u>	<u>20 968</u>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	47 983	46 618
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	<u>3 916</u>	<u>4 190</u>
Sum varige driftsmidler		<u>51 899</u>	<u>50 808</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	7	3 104 697	2 697 543
Investeringer i tilknyttet selskap	7	388 391	234 046
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		15 421	1 700
Investeringer i aksjer og andeler	7	<u>1 907</u>	<u>1 907</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>3 510 417</u>	<u>2 935 196</u>
Sum anleggsmidler		3 578 156	3 006 972
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		5 033	10 028
Andre fordringer på selskap i samme konsern		138 723	124 302
Andre fordringer	9	<u>3 854</u>	<u>7 704</u>
Sum fordringer		<u>147 609</u>	<u>142 033</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	6 048	4 527
Sum omløpsmidler		<u>153 658</u>	<u>146 561</u>
SUM EIENDELER		3 731 814	3 153 533



Aspelin Ramm Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember


Beløp vises i tusen kr

	Note	2022	2021
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	11, 12	36 701	36 701
Overkurs	11	1 114 852	1 114 852
Annen innskutt egenkapital	11	1 105 274	0
Sum innskutt egenkapital		<u>2 256 826</u>	<u>1 151 552</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	11	<u>46 611</u>	<u>534 125</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>46 611</u>	<u>534 125</u>
Sum egenkapital		2 303 437	1 685 677
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Pensjonsforpliktelser	3	71 374	70 018
Derivater	6	0	23 233
Sum avsetning for forpliktelser		<u>71 374</u>	<u>93 251</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	<u>83 333</u>	<u>88 889</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>83 333</u>	<u>88 889</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	477
Annen kortsiktig gjeld konsern	9	1 233 849	1 248 764
Leverandørgjeld		4 252	2 123
Betalbar skatt, ikke utlignet	8	9 578	6 902
Skyldige offentlige avgifter		11 000	12 118
Annen kortsiktig gjeld		<u>14 989</u>	<u>15 332</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 273 669</u>	<u>1 285 715</u>
Sum gjeld		1 428 376	1 467 855
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 731 814	3 153 533


Oslo, 10. mai 2023


Jahn Christopher Utne

Styremedlem


Ida Aall Gram

Daglig leder/ adm.dir
Styreleder


Mona Amalie Aarebrot
Tangen

Styremedlem

**Aspelin Ramm Eiendom AS****Kontantstrømoppstilling 01.01-31.12**

Beløp vises i tusen kr

	Note	2022	2021
Likvider tilført / brukt på virksomheten:			
Resultat før skatt		-502 502	13 280
Periodens betalte skatt		-6 902	-10 125
Gevinst/tap ved salg av aksjer		279	0
Ordinære avskrivninger		86	100
Urealisert mindreverdi derivater		-23 233	-87 863
Inntektsføring utbytte datterselskap, tilknyttet selskap og aksjer		-15 715	-5 025
Forskjeller i pensjonsmidler/-forpliktelser		1 356	-15 140
Nedskrivning finansielle anleggsmidler		443 005	1 200
Endring i andre tidsavgrensingsposter		9 469	-14 301
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-94 157</u>	<u>-117 874</u>
Likvider tilført / brukt på investeringer:			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-1 505	-20
Utbetalinger ved investering i aksjer og andeler		-1 013 808	-115 769
Innbetalinger ved salg av aksjer og mottatt utdeling		15 753	9 270
Endring i andre investeringer og fordringer		-4 405	800
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-1 003 965</u>	<u>-105 718</u>
Likvider tilført / brukt på finansiering:			
Opptak av ny gjeld		-477	477
Nedbetaling av langsiktig gjeld		-5 556	-240 706
Mottatt konsernbidrag		1 092 005	535 059
Endring i konsernmellomværende		13 671	-69 604
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>1 099 642</u>	<u>225 227</u>
Netto endring i likvider i året		1 521	1 635
Kontanter og bankinnskudd per 01.01		4 527	2 893
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12		<u>6 048</u>	<u>4 527</u>



Aspelin Ramm Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskap og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

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

I samsvar med regnskapsloven §3-7 utarbeides det ikke konsernregnskap.

Leieinntekter

Leieinntekter inntektsføres i takt med leieperioden.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler, maskiner og inventar

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske 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.

Finansielle instrumenter

For å sikre en forutsigbar rente har selskapet inngått renteswapavtaler der man bytter flytende mot fast rente. Renteswapavtalene som tilfredsstiller kravene til sikringsbokføring regnskapsføres løpende, mens der hvor renteswapavtalene ikke tilfredsstiller kravene til sikringsbokføring, kostnadsføres urealiserte tap.



Aspelin Ramm Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

Valuta

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

Kortsiktige plasseringer

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

Pensjoner

Selskapet har usikrede pensjonsforpliktelser overfor eiere 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 aktuariemessige forutsetninger om dødelighet, frivillig avgang, osv.

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

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

Premier for innskuddsordninger kostnadsføres løpende.

Skatter

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

Kontantstrømoppstilling

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

Konsernkonto

Innskudd eller trekk på konsernkontoordningene er klassifisert som henholdsvis kortsiktig fordring og kortsiktig gjeld til konsernselskap.



Aspelin Ramm Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

Note 2 - Transaksjoner med nærstående parter

Selskapet har transaksjoner med nærstående parter. De nærstående parter er mor, søster og datterselskaper i samme konsern. Kjøp av tjenester utgjør MNOK 5,8 i 2022 mot MNOK 5,7 i 2021, mens salg av tjenester utgjør MNOK 36,9 i 2022 mot MNOK 50,5 i 2021.

Note 3 - Pensjoner

Beløp vises i tusen kr

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjon etter Lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapet har etablert innskuddsbaserte pensjonsordninger som oppfyller kravene etter denne loven.

Eiere og tidligere ledende ansatte har tilleggspensjoner ut over kollektive ordninger. Tilleggspensjoner finansieres over konsernets drift.

	2022	2021
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	0	132
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	1 291	1 101
Resultatført estimatendring og avvik	4 179	5 841
Kostnader innskuddsbasert ordning	2 571	2 817
Netto pensjonskostnad	<u>8 041</u>	<u>9 890</u>
	2022	2021
Beregnete pensjonsforpliktelser pr 31.12	62 554	61 366
Periodisert arbeidsgiveravgift	8 820	8 652
Netto Pensjonsforpliktelse	<u>71 374</u>	<u>70 018</u>

Selskapet overførte 1.1.2021 pensjonsforpliktelsen til ansatt som har endret arbeidsgiver i konsernet. Overført forpliktelse var den 31.12.2020 bokført til 18 627.

Økonomiske forutsetninger:	2022	2021
Diskonteringsrente	3,00%	1,90%
Forventet lønnsregulering	3,50%	2,75%
Forventet G-regulering	3,25%	2,50%
Forventet pensjonsøkning	3,25%	2,50%

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



Aspelin Ramm Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

Note 4 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Beløp vises i tusen kr

Lønnskostnader	2022	2021
Lønninger	49 659	45 556
Arbeidsgiveravgift	8 062	7 441
Pensjonskostnader	8 041	9 890
Andre ytelser	3 210	1 671
Sum	<u>68 972</u>	<u>64 558</u>
Gjennomsnittlig antall årsverk	29	31

Ytelser til ledende personer

Daglig leder er ansatt i og får utbetalt lønn av morselskapet Aspelin Ramm AS.

Styret

Det er ikke betalt honorar til styret i 2022.

Godtgjørelse til revisor:	2022
Lovpålagt revisjon	152

Note 5 - Varige driftsmidler

Beløp vises i tusen kr

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Maskiner og inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	46 618	17 207	63 825
Tilgang kjøpte driftsmidler	650	90	740
Tilgang egentilvirk. driftsm.	765	0	765
Avgang	-50	-13 296	-13 346
Anskaffelseskost 31.12.	<u>47 983</u>	<u>4 002</u>	<u>51 984</u>
Akk.avskrivning 31.12.	0	-86	-86
Balanseført pr. 31.12.	<u>47 983</u>	<u>3 916</u>	<u>51 899</u>
Årets avskrivninger	0	86	86
Økonomisk levetid	*	3-15 år*	
Avskrivningsplan	Saldo	Saldo	

*Tomt, boligelendom og kunst avskrives ikke



Aspelin Ramm Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

Note 6 - Valuta- og rentederivater

Selskapet har inngått rentederivater med nominelt beløp på TNOK 2 675 og TSEK 650. Urealisert merverdi er TNOK 239 367 per 31.12.22 mot urealisert mindreverdi TNOK 23 233 per 31.12.21. Endring i balanseført forpliktelse i 2022 på TNOK 23 233 er ført som annen finansinntekt mot TNOK 87 863 i 2021.

Note 7 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Beløp vises i tusen kr

	Forretnings-	Eier-	Stemme-	Resultat	Egenkapital	Bokført verdi
	kontor	andel	andel	2011	pr. 31.12	pr. 31.12
Datterselskaper						
Aspelin Ramm Drift AS	Oslo	100 %	100 %	-6 327	4 480	300
Hausmannsgate 16 AS	Oslo	100 %	100 %	8 521	17 359	5 937
Aspelin Ramm Kjeller AS	Oslo	100 %	100 %	-44 635	160 088	153 884
Aspelin Ramm R26 AS	Oslo	100 %	100 %	-30 309	1 318 924	1 317 508
Aspelin Ramm VARE AS	Oslo	93 %	93 %	279	21 157	19 151
Rosenholmveien 25 AS	Oslo	100 %	100 %	11 711	361 744	300 110
Vulkan Oslo AS	Oslo	100 %	100 %	348	325 831	166 068
Svestad Marinepark AS	Oslo	100 %	100 %	-523	6 188	5 600
Sven Oftedal vei 10 AS	Oslo	100 %	100 %	13 136	45 539	20 175
Tjuvholmen F8 AS	Oslo	100 %	100 %	-1 076	46 044	62 329
Infill AS	Oslo	100 %	100 %	-6 191	173 286	166 575
Lillestrøm						
Industrieiendom AS	Oslo	100 %	100 %	7	3 058	3 000
Aspelin Ramm Sommerro AS	Oslo	97 %	97 %	-214 034	147 768	146 965
Tjuvholmen Kontor VIII AS	Oslo	100 %	100 %	5 282	1 111	77 777
Aspelin Ramm						
Gardermoen AS	Oslo	97 %	97 %	10 114	30 431	2 916
Tjuvholmen Hotel AS	Oslo	100 %	100 %	3 247	162 525	179 547
Pilestredet 77-79 AS	Oslo	100 %	100 %	-2 963	12 702	12 101
Hans Møller						
Gasmannsvei 7 AS	Oslo	100 %	100 %	-83 188	87 240	85 905
Alf Bjerckes vei 22-26 AS	Oslo	100 %	100 %	20 876	338 985	378 848
Sum aksjer i datterselskap				-315 725	3 264 460	3 104 697

Det er foretatt nedskrivning på investering i datterselskap på tnok 293 000 i 2022 mot tnok 0 i 2021.

	Forretnings-	Eier-	Stemme-	Antall aksjer	Egenkapital	Bokført verdi
	kontor	andel	andel		pr. 31.12	pr. 31.12
Tilknyttet selskap						
Haraldrud Utvikling AS	Oslo	50 %	50 %	24 122	38 180	18 964
40 Rue Notre Dame Des Victoires AS	Oslo	50 %	50 %	1	236	100
Tjuvholmen Holding AS	Oslo	40 %	40 %	0	112 415	45 002
Strandtorget 1 AS	Tromsø	50 %	50 %	0	58 059	68 448



Aspelin Ramm Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

Parkveien Utvikling AS	Oslo	50 %	50 %	1	90 970	44 525
Share Oslo AS	Oslo	50 %	50 %	0	5 865	2 930
Union Eiendomsutvikling AS*	Drammen	49 %	50 %	0	342 892	28 248
SK Kontor Holding AS	Oslo	50 %	50 %	0	21 065	22 269
Campus Ullevål AS	Oslo	50 %	50 %	0	109 433	145 212
Blindern Utvikling AS	Oslo	50 %	50 %	0	0	12 694
uni				24 123	779 115	388 391

* Union Eiendomsutvikling AS eier 2% av egne aksjer.

Inntektsført utbytte fra tilknyttet selskap utgjorde i 2022 tnok 14 800 mot tnok 0 i 2021. Det er foretatt nedskrivning i tilknyttet selskap på tnok 150 005 i 2022 mot tnok 1 200 i 2021. Tap på salg av aksjer i tilknyttet selskap utgjorde i 2022 tnok 2 016 mot tnok 1 246 i 2021.

Aksjer og Andeler	Ervervet	Forretning	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2022	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Øvrige Aksjer			0 %	0 %	0	0	182
Lillo Gård KS			14 %	14 %	1 338	12 623	1 350
Lillo Gård AS			15 %	15 %	773	3 340	375
Sum aksjer					2 110	15 963	1 907

Inntektsført utbytte fra andre investeringer i aksjer og andeler utgjorde i 2022 tnok 915 mot tnok 8 090 i 2021.



Aspelin Ramm Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

Note 8 - Skatt

Beløp vises i tusen kr

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2022
Betalbar skatt	9 578
Endring utsatt skatt	-24 566
Årets totale skattekostnad	<u>-14 988</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	 2022
Ordinært resultat før skattekostnad	-502 502
Permanente forskjeller	3 040
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	443 005
Regnskapsmessig tap realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	2 017
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	471
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-15 715
Endring i midlertidige forskjeller	-21 748
Alminnelig inntekt	-91 432
Mottatt konsernbidrag	134 967
Årets skattegrunnlag	<u>43 535</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	9 578
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	 2022
Driftsmidler inkl goodwill	-833
Gevinst- og tapskonto	203
Netto pensjonsforpliktelse som er ført i balansen	-71 374
Sum	<u>-72 004</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-91 432
Avskåret rentefradrag til fremføring	-1 557
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-164 993
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-1 557
Sum	<u>-163 436</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	 -35 956
Skatteeffekten av mottatt konsernbidrag	20 115
Utsatt skatt i balansen	<u>-15 841</u>



Aspelin Ramm Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

Note 9 - Fordringer og gjeld og garantiansvar

Beløp vises i tusen kr

<i>Fordringer med forfall senere enn ett år</i>	2022	2021
Fordringer på tilknyttet selskap	15 421	1 700
	2022	2021
Gjeld sikret ved pant	83 333	88 889
<i>Kortsiktig fordring</i>	2022	2021
Fordring på tilknyttet selskap	0	6 127
Andre fordringer konsern	138 723	32 297
Fordringer konsernbidrag	0	92 005
Sum	<u>138 723</u>	<u>130 429</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>	2022	2021
Gjeld konsernkontoordning	-2 467 681	-1 247 448

Gjeld er sikret ved pant i fast eiendom i datterselskap og aksjer i datterselskap er pantsatt.

Selskapet har ikke gjeld med forfall om mer enn 5 år.

Selskapet deltar i Aspelin Ramm AS sin konsernkontoavtaler og er derved solidarisk ansvarlig for trekk som konsernet i sin helhet har foretatt. Per 31.12 var det innsteående henholdsvis MNOK 46,2 og MNOK 9,6 på konsernkontoordningene. Selskapets trekk på konsernkontoordningene per 31.12 var henholdsvis MNOK 473,3 og MNOK 760,5.

Garantiforpliktelser pr. 31.12.2022 var på MNOK 789,0 mot MNOK 981,3 pr. 31.12.2021.

Note 10 - Bankinnskudd

Av totale bankinnskudd er tnok 4 217 bundet til betaling av skyldig skattetrekk.

Note 11 - Egenkapital

Beløp vises i tusen kr

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	36 701	1 114 852	534 125	1 685 677
Årsresultat	0	0	-487 514	-487 514
Mottatt konsernbidrag	0	0	1 105 274	1 105 274
Egenkapital 31.12.	<u>36 701</u>	<u>1 114 852</u>	<u>1 151 885</u>	<u>2 303 437</u>



Aspelin Ramm Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

Note 12 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Beløp vises i tusen kr

Pr 31.12. bestod aksjekapitalen av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	159 000	230,822	36 701
		230,822	
Sum	159 000		36 701

Selskapet er et datterselskap i Aspelin Ramm Holding AS som utarbeider konsernregnskap.

Konsernregnskapet kan lastes ned på www.aspelinramm.no.

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Aspelin Ramm AS	159 000	100 %	100 %