



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 979 482 744  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ALF BJERCKES VEI 22- 26 AS  
Forretningsadresse: Vulkan 16  
0178 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: 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, 29.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter fast eiendom		80 588 000	62 502 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>80 588 000</b>	<b>62 502 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	2	19 486 000	12 623 000
Annen driftskostnad	3	10 505 000	6 135 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>29 990 000</b>	<b>18 758 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>50 597 000</b>	<b>43 744 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 979 000	159 000
Annen finansinntekt		2 000	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 981 000</b>	<b>159 000</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-14 889 000	-7 603 000
Annen finanskostnad		-11 919 000	-3 128 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-26 808 000</b>	<b>-10 731 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-23 828 000</b>	<b>-10 571 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-5 894 000	-7 298 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>20 876 000</b>	<b>25 875 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>20 876 000</b>	<b>25 875 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	6	20 876 000	25 875 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>20 876 000</b>	<b>25 875 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	1 012 258 000	852 992 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2	7 401 000	277 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 019 660 000</b>	<b>853 269 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 019 660 000</b>	<b>853 269 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 702 000	
Andre fordringer		8 425 000	13 938 000
<b>Sum fordringer</b>	5	<b>237 018 000</b>	<b>241 917 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>237 018 000</b>	<b>241 917 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 256 677 000</b>	<b>1 095 186 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	1 770 000	1 770 000
Overkurs	6	15 418 000	15 418 000
Annen innskutt egenkapital	6	303 049 000	
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>320 238 000</b>	<b>17 188 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	18 748 000	-2 128 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>18 748 000</b>	<b>-2 128 000</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Sum egenkapital</b>		<b>338 985 000</b>	<b>15 060 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	18 226 000	11 472 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>18 226 000</b>	<b>11 472 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	725 393 000	486 282 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>725 393 000</b>	<b>486 282 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>743 619 000</b>	<b>497 754 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		22 178 000	28 491 000
Betalbar skatt	4		0
Annen kortsiktig gjeld	5	4 365 000	39 527 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	5	<b>174 073 000</b>	<b>582 371 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>917 692 000</b>	<b>1 080 126 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 256 677 000</b>	<b>1 095 186 000</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 471444

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 979 482 744  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: ALF BJERCKES VEI 22- 26 AS  
Forretningsadresse: Vulkan 16  
0178 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: 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, 14.06.2023



Organisasjonsnr: 979 482 744  
ALF BJERCKES VEI 22- 26 AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter fast eiendom		80 588 000	62 502 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>80 588 000</b>	<b>62 502 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Avskrivning	2	19 486 000	12 623 000
Annen driftskostnad	3	10 505 000	6 135 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>29 990 000</b>	<b>18 758 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>50 597 000</b>	<b>43 744 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 979 000	159 000
Annen finansinntekt		2 000	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 981 000</b>	<b>159 000</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-14 889 000	-7 603 000
Annen finanskostnad		-11 919 000	-3 128 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-26 808 000</b>	<b>-10 731 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-23 828 000</b>	<b>-10 571 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-5 894 000	-7 298 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>20 876 000</b>	<b>25 875 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>20 876 000</b>	<b>25 875 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	6	20 876 000	25 875 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>20 876 000</b>	<b>25 875 000</b>



Organisasjonsnr: 979 482 744  
ALF BJERCKES VEI 22- 26 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom 2 1 012 258 000 852 992 000			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol 2 7 401 000 277 000			
<b>Sum varige driftsmidler 1 019 660 000 853 269 000</b>			
<b>Sum anleggsmidler 1 019 660 000 853 269 000</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer 2 702 000			
Andre fordringer 8 425 000 13 938 000			
<b>Sum fordringer 5 237 018 000 241 917 000</b>			
<b>Sum omløpsmidler 237 018 000 241 917 000</b>			
<b>SUM EIENDELER 1 256 677 000 1 095 186 000</b>			
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital 6, 7 1 770 000 1 770 000			
Overkurs 6 15 418 000 15 418 000			
Annen innskutt egenkapital 6 303 049 000			
<b>Sum innskutt egenkapital 320 238 000 17 188 000</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital 6 18 748 000 -2 128 000			
<b>Sum opptjent egenkapital 18 748 000 -2 128 000</b>			
<b>Sum egenkapital 338 985 000 15 060 000</b>			
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt 4 18 226 000 11 472 000			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser 18 226 000 11 472 000</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner 5 725 393 000 486 282 000			



Sum annen langsiktig gjeld		725 393 000	486 282 000
Sum langsiktig gjeld		743 619 000	497 754 000
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		22 178 000	28 491 000
Betalbar skatt	4		0
Annen kortsiktig gjeld	5	4 365 000	39 527 000
Sum kortsiktig gjeld	5	174 073 000	582 371 000
Sum gjeld		917 692 000	1 080 126 000
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 256 677 000</b>	<b>1 095 186 000</b>



Organisasjonsnr: 979 482 744  
ALF BJERCKES VEI 22- 26 AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
7

#### Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	16090.00	110.00	1769900.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Aspelin Ramm Eiendom AS	16090.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	16090.00	100.00%	

Note  
3

#### Lønn og ytelser

Note

Ytelser til ledende personer  
Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

#### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

#### Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	20400000.00	25000000.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	20400000.00	25000000.00

Ansatte Selskapet har ingen ansatte. Selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Administrasjonskostnader Selskapet blir belastet





## Alf Bjerckes vei 22-26 AS

---

### Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Salgsinntekter og leieinntekter*

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. Leieinntekter inntektsføres i takt med leieperioden.

##### *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.

##### *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.

##### *Varige driftsmidler*

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. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

##### *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.

##### *Bruk av estimater*

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.



## Alf Bjerckes vei 22-26 AS

### Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

#### Konsernkonto

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

#### Note 2 - Varige driftsmidler

Beløp vises i tusen kr

	Anlegg under utførelse	Tomter, bygninger og annen eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	571 051	604 683	277	1 176 011
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	178 506	7 370	185 876
Reklassifisert	-504 448	504 448	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	66 603	1 287 638	7 647	1 361 887
Akk. av- og nedskrivning 31.12.	0	-341 982	-246	-342 228
Balanseført pr. 31.12.	66 603	945 656	7 401	1 019 660
Årets avskrivninger	0	19 240	246	19 486
Økonomisk levetid		20-100 år	10 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	

Driftsløsøre, inventar, verktøy m.m. inkluderer kunst som ikke avskrives. Anlegg under utførelse er bygging av nytt bygg for utleie. Aktiverte rentekostnader knyttet til anlegg under utførelse utgjør 13 040.

#### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Beløp vises i tusen kr

Godtgjørelse til revisor:	2022
Revisjon	20

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

#### Ansatte

Selskapet har ingen ansatte. Selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

#### Administrasjonskostnader

Selskapet blir belastet for administrative tjenester utført av konsernselskapet Aspelin Ramm Eiendom AS.

#### Styret

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2022.



## Alf Bjerckes vei 22-26 AS

---

### Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

#### Note 4 - Skatt

Beløp vises i tusen kr

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2022</b>
Endring utsatt skatt	6 754
Skatteeffekt av konsernbidrag	-860
Årets totale skattekostnad	<u>5 894</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	 <b>2022</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	26 769
Permanente forskjeller	20
Endring i midlertidige forskjeller	-30 698
Alminnelig inntekt	-3 909
Mottatt konsernbidrag	<u>3 909</u>
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	 <b>2022</b>
Driftsmidler inkl goodwill	82 859
Gevinst- og tapskonto	-13
Sum	<u>82 845</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-3 909</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>78 936</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	 17 366
Skatteeffekten av mottatt konsernbidrag	860
Utsatt skatt i balansen	<u>18 226</u>

#### Note 5 - Fordringer og gjeld mv.

Beløp vises i tusen kr

<i>Pantsatte eiendeler</i>	<b>2022</b>
Eiendommer	1 012 258
 <i>Gjeld sikret med pant</i>	 <b>2022</b>
	-725 393

Garantiansvar:

Selskapet deltar i Aspelin Ramm AS sine konsernkontoavtaler og er derved solidarisk ansvarlig for trekk som konsernet i sin helhet har foretatt. Per 31.12 var det innestående henholdsvis MNOK 9,6 og MNOK 46,2 på konsernkontoordningene. Selskapets innestående på konsernkontoordningene per 31.12 var henholdsvis MNOK 222,0 og trekk på MNOK 147,5.



## Alf Bjerckes vei 22-26 AS

---

### Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

#### Note 6 - Egenkapital

Beløp vises i tusen kr

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2022	1 770	15 418	0	-2 128	15 060
Årsresultat	0	0	0	20 876	20 876
Mottatt konsernbidrag	0	0	303 049	0	303 049
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>1 770</b>	<b>15 418</b>	<b>303 049</b>	<b>18 748</b>	<b>338 985</b>

#### Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Beløp vises i tusen kr

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	16 090	110	1 770

Regnskapstallene inngår i konsernregnskapet til Aspelin Ramm Holding AS. Konsernregnskapet kan lastes ned på [www.aspelinramm.no](http://www.aspelinramm.no).

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Aspelin Ramm Eiendom AS	16 090	100 %	100 %



# 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 Alf Bjerckes Vei 22-26 AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Alf Bjerckes Vei 22-26 AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.

## Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.no](http://www.deloitte.no) to learn more.

© Deloitte AS

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

Perneo Dokumentnr: 2X3AF-HY7C-7X86-788BJ-ZSUT-O-VPSVB



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Alf Bjerckes Vei 22-26 AS

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 regnskapestimatene 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

Penneo Dokumentnr: 2X3AF-HY7C-7X86-788BJ-ZSUT-O-VPSVB



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Sylvi Annie Bjørnslett

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5990-4-3038615

IP: 85.164.xxx.xxx

2023-05-10 20:31:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 2X3AF-HY7C-17X86-7888J-Z5U1O-VPSVB

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Alf Bjerckes vei 22-26 AS

---

## Årsrapport for 2022

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

### Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnøkkel: TFF6G-Z113U-1WDE3-7GQM3-63WUW-YOKKV



## Alf Bjerckes vei 22-26 AS

### Resultatregnskap

Beløp vises i tusen kr

	Note	2022	2021
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter fast eiendom		80 588	62 502
Sum driftsinntekter		<u>80 588</u>	<u>62 502</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Avskrivning	2	19 486	12 623
Annen driftskostnad	3	10 505	6 135
Sum driftskostnader		<u>29 990</u>	<u>18 758</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>50 597</b>	<b>43 744</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		2 979	159
Annen finansinntekt		2	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-14 889	-7 603
Annen finanskostnad		-11 919	-3 128
Netto finansposter		<u>-23 828</u>	<u>-10 571</u>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>26 769</b>	<b>33 173</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-5 894	-7 298
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>20 876</b>	<b>25 875</b>

Penneo Dokumentnøkkel: TFF6G-Z113U-1WDE3-7GQM3-63WUW-Y0KKV



## Alf Bjerckes vei 22-26 AS

### Balanse pr. 31. desember

Beløp vises i tusen kr

	Note	2022	2021
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	1 012 259	852 992
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	2	7 401	277
Sum varige driftsmidler		<u>1 019 660</u>	<u>853 269</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 019 660</b>	<b>853 269</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		2 702	0
Andre fordringer på selskap i samme konsern	5	225 890	227 979
Andre fordringer		8 425	13 938
Sum fordringer		<u>237 017</u>	<u>241 917</u>
Sum omløpsmidler		<u><b>237 017</b></u>	<u><b>241 917</b></u>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 256 677</b>	<b>1 095 186</b>

Penneo Dokumentnøkkel: FTF6G-Z113U-1WDE3-7GQM3-63WUW-Y0KKV



## Alf Bjerckes vei 22-26 AS

### Balanse pr. 31. desember

Beløp vises i tusen kr	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	6, 7	1 770	1 770
Overkurs	6	15 418	15 418
Annen innskutt egenkapital	6	303 049	0
Sum innskutt egenkapital		<u>320 237</u>	<u>17 188</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	6	18 748	-2 128
Sum opptjent egenkapital		<u>18 748</u>	<u>-2 128</u>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>338 985</b>	<b>15 060</b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Utsatt skatt	4	18 226	11 472
Sum avsetning for forpliktelser		<u>18 226</u>	<u>11 472</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	725 393	486 282
Sum annen langsiktig gjeld		<u>725 393</u>	<u>486 282</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Annen kortsiktig gjeld konsern	5	147 529	514 353
Leverandørgjeld		22 178	28 491
Annen kortsiktig gjeld		4 366	39 528
Sum kortsiktig gjeld		<u>174 073</u>	<u>582 372</u>
<b>Sum gjeld</b>		<b>917 692</b>	<b>1 080 126</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 256 677</b>	<b>1 095 186</b>

Oslo, 10. mai 2023

Jahn Christopher Utne

Styremedlem

Mona Amalie Aarebrot

Tangen  
Styremedlem

Ida Aall Gram

Styreleder

Penneo Dokumentnøkkel: FTF6G-Z113U-1WDE3-7GQM3-63WUW-Y0KKV



## Alf Bjerckes vei 22-26 AS

---

### Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Salgsinntekter og leieinntekter*

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. Leieinntekter inntektsføres i takt med leieperioden.

##### *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.

##### *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.

##### *Varige driftsmidler*

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. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

##### *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.

##### *Bruk av estimater*

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.



## Alf Bjerckes vei 22-26 AS

### Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

#### Konsernkonto

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

### Note 2 - Varige driftsmidler

Beløp vises i tusen kr

	Anlegg under utførelse	Tomter, bygninger og annen eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy mm.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	571 051	604 683	277	1 176 011
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	178 506	7 370	185 876
Reklassifisert	-504 448	504 448	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	66 603	1 287 638	7 647	1 361 887
Akk. av- og nedskrivning 31.12.	0	-341 982	-246	-342 228
Balansført pr. 31.12.	66 603	945 656	7 401	1 019 660
Årets avskrivninger	0	19 240	246	19 486
Økonomisk levetid		20-100 år	10 år	
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	

Driftsløsøre, inventar, verktøy m.m. inkluderer kunst som ikke avskrives.

Anlegg under utførelse er bygging av nytt bygg for utleie.

Aktiverte rentekostnader knyttet til anlegg under utførelse utgjør 13 040.

### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Beløp vises i tusen kr

Godtgjørelse til revisor: **2022**

Revisjon **20**

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

#### Ansatte

Selskapet har ingen ansatte. Selskapet er således ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

#### Administrasjonskostnader

Selskapet blir belastet for administrative tjenester utført av konsernselskapet Aspelin Ramm Eiendom AS.

#### Styret

Det er ikke utbetalt styrehonorar i 2022.



## Alf Bjerckes vei 22-26 AS

### Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

#### Note 4 - Skatt

Beløp vises i tusen kr

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2022</b>
Endring utsatt skatt	6 754
Skatteeffekt av konsernbidrag	-860
Årets totale skattekostnad	<u>5 894</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2022</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	26 769
Permanente forskjeller	20
Endring i midlertidige forskjeller	-30 698
Alminnelig inntekt	-3 909
Mottatt konsernbidrag	<u>3 909</u>
Årets skattegrunnlag	<u>0</u>
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2022</b>
Driftsmidler inkl goodwill	82 859
Gevinst- og tapskonto	-13
Sum	<u>82 845</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	<u>-3 909</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>78 936</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	17 366
Skatteeffekten av mottatt konsernbidrag	<u>860</u>
Utsatt skatt i balansen	<u>18 226</u>

#### Note 5 - Fordringer og gjeld mv.

Beløp vises i tusen kr

<i>Pantsatte eiendeler</i>	<b>2022</b>
Eiendommer	1 012 258
 <i>Gjeld sikret med pant</i>	<b>2022</b>
	-725 393

#### Garantiansvar:

Selskapet deltar i Aspelin Ramm AS sine konsernkontoavtaler og er derved solidarisk ansvarlig for trekk som konsernet i sin helhet har foretatt. Per 31.12 var det innestående henholdsvis MNOK 9,6 og MNOK 46,2 på konsernkontoordningene. Selskapets innestående på konsernkontoordningene per 31.12 var henholdsvis MNOK 222,0 og trekk på MNOK 147,5.



## Alf Bjerckes vei 22-26 AS

### Noter til regnskapet for 2022

Beløp vises i tusen kr

#### Note 6 - Egenkapital

Beløp vises i tusen kr

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2022	1 770	15 418	0	-2 128	15 060
Årsresultat	0	0	0	20 876	20 876
Mottatt konsernbidrag	0	0	303 049	0	303 049
<b>Egenkapital 31.12.2022</b>	<b>1 770</b>	<b>15 418</b>	<b>303 049</b>	<b>18 748</b>	<b>338 985</b>

#### Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Beløp vises i tusen kr

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Balanseført
Ordinære aksjer	16 090	110	1 770

Regnskapstallene inngår i konsernregnskapet til Aspelin Ramm Holding AS. Konsernregnskapet kan lastes ned på [www.aspelinramm.no](http://www.aspelinramm.no).

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eier- andel	Stemme- andel
Aspelin Ramm Eiendom AS	16 090	100 %	100 %



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Jahn Christopher Utne

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-849146

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-10 11:40:56 UTC



## Mona Amalie Aarebrot Tangen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1335655

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-10 13:01:13 UTC



## Ida Elisabeth Aall Gram

Styreleder

Serienummer: 9578-5994-4-732201

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-10 13:03:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TFF6G-Z113U-1WDE3-7QM3-63WUW-Y0KKV

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>