



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

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

### 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:	06.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Andre driftsinntekter	2	65 216 000	52 399 000
Leieinntekter fast eiendom		1 288 000	922 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>66 505 000</b>	<b>53 321 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3, 4	74 725 000	68 972 000
Avskrivning	5	413 000	86 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	4 000 000	
Annen driftskostnad	2, 4	30 828 000	23 494 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>109 966 000</b>	<b>92 552 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-43 461 000</b>	<b>-39 231 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Gevinst salg datterselskap	6, 6, 6	35 669 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		11 000	65 000
Annen finansinntekt	6, 7	109 162 000	39 270 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>144 842 000</b>	<b>39 335 000</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6	-688 896 000	-443 005 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-73 530 000	-49 021 000
Annen finanskostnad	7, 7	-4 594 000	-10 580 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-767 020 000</b>	<b>-502 606 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-622 178 000</b>	<b>-463 271 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-665 639 000</b>	<b>-502 502 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	12 663 000	14 988 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-652 976 000</b>	<b>-487 514 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-652 976 000</b>	<b>-487 514 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	11	-652 976 000	



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Overføringer annen egenkapital	11	0	-487 514 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-652 976 000</b>	<b>-487 514 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	8	23 819 000	15 841 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>23 819 000</b>	<b>15 841 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	43 218 000	47 983 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	14 534 000	3 916 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>57 752 000</b>	<b>51 899 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	3 547 142 000	3 104 697 000
Investeringer i tilknyttet selskap	6	320 142 000	388 391 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9		15 421 000
Investeringer i aksjer og andeler	6	734 000	1 907 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>3 868 018 000</b>	<b>3 510 417 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 949 590 000</b>	<b>3 578 156 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		13 150 000	5 033 000
Andre fordringer		12 576 000	3 854 000
Konsernfordringer	9	22 105 000	138 723 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>47 831 000</b>	<b>147 609 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	10	<b>12 277 000</b>	<b>6 048 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>60 107 000</b>	<b>153 658 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 009 697 000</b>	<b>3 731 814 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11, 12	36 701 000	36 701 000
Overkurs	11	1 114 852 000	1 114 852 000
Annen innskutt egenkapital	11	1 121 883 000	1 105 274 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 273 435 000</b>	<b>2 256 826 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital/udekket tap	11	-686 365 000	46 611 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-686 365 000</b>	<b>46 611 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 587 070 000</b>	<b>2 303 437 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	3	71 593 000	71 374 000
Andre avsetninger for forpliktelser	6	274 986 000	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>346 579 000</b>	<b>71 374 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	77 778 000	83 333 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>77 778 000</b>	<b>83 333 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>424 357 000</b>	<b>154 707 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 654 000	4 262 000
Betalbar skatt, ikke utlignet	8		9 578 000
Betalbar skatt	8, 8		9 578 000
Skyldige offentlige avgifter		9 340 000	11 000 000
Kortsiktig konserngjeld	9	1 956 290 000	1 233 840 000
Annen kortsiktig gjeld		28 987 000	14 989 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 998 270 000</b>	<b>1 273 669 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 422 627 000</b>	<b>1 428 376 000</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 009 697 000</b>	<b>3 731 814 000</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 668699

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: 06.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.07.2024



Organisasjonsnr: 916 314 981  
ASPELIN RAMM EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Andre driftsinntekter	2	65 216 000	52 399 000
Leieinntekter fast eiendom		1 288 000	922 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>66 505 000</b>	<b>53 321 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3, 4	74 725 000	68 972 000
Avskrivning	5	413 000	86 000
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	4 000 000	
Annen driftskostnad	2, 4	30 828 000	23 494 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>109 966 000</b>	<b>92 552 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-43 461 000</b>	<b>-39 231 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Gevinst salg datterselskap	6, 6, 6	35 669 000	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		11 000	65 000
Annen finansinntekt	6, 7	109 162 000	39 270 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>144 842 000</b>	<b>39 335 000</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6	-688 896 000	-443 005 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-73 530 000	-49 021 000
Annen finanskostnad	7, 7	-4 594 000	-10 580 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-767 020 000</b>	<b>-502 606 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-622 178 000</b>	<b>-463 271 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	12 663 000	14 988 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-652 976 000</b>	<b>-487 514 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-652 976 000</b>	<b>-487 514 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	11	-652 976 000	
Overføringer annen egenkapital	11	0	-487 514 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-652 976 000</b>	<b>-487 514 000</b>





Organisasjonsnr: 916 314 981  
ASPELIN RAMM EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	8	23 819 000	15 841 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>23 819 000</b>	<b>15 841 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	43 218 000	47 983 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	14 534 000	3 916 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>57 752 000</b>	<b>51 899 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	3 547 142 000	3 104 697 000
Investeringer i tilknyttet selskap	6	320 142 000	388 391 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9		15 421 000
Investeringer i aksjer og andeler	6	734 000	1 907 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>3 868 018 000</b>	<b>3 510 417 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 949 590 000</b>	<b>3 578 156 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		13 150 000	5 033 000
Andre fordringer		12 576 000	3 854 000
Konsernfordringer	9	22 105 000	138 723 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>47 831 000</b>	<b>147 609 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	10	<b>12 277 000</b>	<b>6 048 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>60 107 000</b>	<b>153 658 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 009 697 000</b>	<b>3 731 814 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11, 12	36 701 000	36 701 000
Overkurs	11	1 114 852 000	1 114 852 000
Annen innskutt egenkapital	11	1 121 883 000	1 105 274 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 273 435 000</b>	<b>2 256 826 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital/udekket tap	11	-686 365 000	46 611 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-686 365 000</b>	<b>46 611 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 587 070 000</b>	<b>2 303 437 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	3	71 593 000	71 374 000
Andre avsetninger for forpliktelser	6	274 986 000	
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>346 579 000</b>	<b>71 374 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	77 778 000	83 333 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>77 778 000</b>	<b>83 333 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>424 357 000</b>	<b>154 707 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		3 654 000	4 262 000
Betalbar skatt, ikke utlignet	8		9 578 000
Betalbar skatt	8, 8		9 578 000
Skyldige offentlige avgifter		9 340 000	11 000 000
Kortsiktig konserngjeld	9	1 956 290 000	1 233 840 000
Annen kortsiktig gjeld		28 987 000	14 989 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 998 270 000</b>	<b>1 273 669 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 422 627 000</b>	<b>1 428 376 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 009 697 000</b>	<b>3 731 814 000</b>



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	36700.70
<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>
	55219000.00	49659000.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	8618000.00	8062000.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	7406000.00	8040000.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3483000.00	3210000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	74725000.00	68972000.00

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

**Note**

**Ytelser til revisjon**

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	164000.00	152000.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



164000.00 152000.00

## 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

6

### Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

#### Tilknyttet selskap/datterselskap

Navn og adresse	Eierandel	Stemmeandel	Egenkapital	Resultat
Aspelin Ramm Drift AS	100.00%	100.00%	3112.00	-1045.00
Hausmannsgate 16 AS	100.00%	100.00%	18115.00	1078.00
Aspelin Ramm Kjeller AS	100.00%	100.00%	107382.00	-56423.00
Aspelin Ramm R26 AS	100.00%	100.00%	1321209.00	-45642.00
Aspelin Ramm VARE AS	100.00%	100.00%	66158.00	985.00
Rosenholmveien 25 AS	100.00%	100.00%	365325.00	12157.00
Vulkan Oslo AS	100.00%	100.00%	332888.00	-26702.00
Svestad Marinepark AS	100.00%	100.00%	6428.00	-1227.00
Sven Oftedal vei 10 AS	100.00%	100.00%	44924.00	8419.00
Alf Bjerckes vei 22-26 AS	100.00%	100.00%	554914.00	-7782.00
Infill AS	100.00%	100.00%	172696.00	-6246.00
Lillestrøm Industrieiendom AS	100.00%	100.00%	3058.00	37.00
Sommerokvartalet Holding AS	100.00%	100.00%	346160.00	-201677.00
Tjuvholmen Kontor VIII AS	100.00%	100.00%	13249.00	12138.00
Aspelin Ramm Gardermoen AS	100.00%	100.00%	63495.00	33927.00
Tjuvholmen Hotel AS	100.00%	100.00%	162894.00	7033.00
Pilestredet 77-79 AS	100.00%	100.00%	11892.00	-4542.00
Hans Møller Gasmannsvei 7 AS	100.00%	100.00%	192462.00	-9009.00
Haraldrud Utvikling AS	50.00%	50.00%	37487.00	24122.00
40 Rue Notre Dame Des Victoires AS	50.00%	50.00%	183.00	1.00
Strandtorget 1 AS	50.00%	50.00%	58059.00	0.00
Parkveien Utvikling AS	50.00%	50.00%	91910.00	1.00



Share Oslo AS	50.00%	50.00%	6278.00	0.00
Union Eiendomsutvikling AS	50.00%	50.00%	276109.00	0.00
SK Kontor Holding AS **)	50.00%	50.00%	-549972.00	0.00
Campus Ullevål AS	50.00%	50.00%	316600.00	0.00
Blindern Utvikling AS	50.00%	50.00%	1760.00	0.00
Øvrige selskap				
Lillo Gård KS	14.00%	14.00%	3950.00	727.00
Lillo Gård AS	15.00%	15.00%	1096.00	256.00

Gevinst ved salg av datterselskap i 2023 var 35 669 mot 0 i 2022. Det er foretatt nedskrivning på investering i datterselskap på 237 730 i 2023 mot 293 000 i 2022. Datterselskapet Tjuvholmen Kontor VIII AS ble solgt i februar 2024. \*) Egenkapital viser 100% av selskapets egenkapital. Inntektsført utbytte fra tilknyttet selskap utgjorde i 2023 47 600 mot 14 800 i 2022. Det er foretatt nedskrivning i tilknyttet selskap på 451 166 i 2023 mot 150 005 i 2022. I 2022 ble det bokført tap på salg av aksjer i tilknyttet selskap på 2 016. \*\*) SK Kontor Holding AS har satt av for en betinget forpliktelse knyttet til avtale om kjøp av aksjer hvor underliggende eiendel er fast eiendom. Avtalen regulerer betingelser knyttet til fremtidige hendelser som må oppfylles for at avtalen skal bli gjennomført. Det er forventet at kjøpet vil bli gjennomført i 2025-2026. Det er innhentet to eksterne verdivurderinger per 31.12.23 som i snitt gir en verdi som er lavere enn estimert kjøpspris for den faste eiendom. Det er satt av for forskjellen mellom avtalt pris, estimert basert på beste estimat på eiendommen som om den skulle vært tatt over per 31.12.2023 og snitt verdi i henhold til eksterne vurdering av salgsverdien per 31.12.2023. Det er betydelig usikkerhet og skjønn vedrørende verdivurderingen og estimatene. Andel negativ egenkapital i SK Kontor Holding AS er bokført som andre forpliktelser per 31.12.23 og utgjør 274 986. Inntektsført utbytte fra andre investeringer i aksjer og andeler utgjorde i 2023 505 mot 915 i 2022. 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  
NO-0103 Oslo  
Norway

+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 2023, resultatregnskap, kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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

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

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

Pemneo Dokumentnøkkel: AX2ID-J73AA-C151T-8UXEY-3Q7IM-2KCGA



## Deloitte.

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 avvirket.

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

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets 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 modifierer 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, 6. mai 2024  
Deloitte AS

Sylvi Bjørnslett  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: AX2JD-J73AA-C151T-8UXEY-3Q7IM-2KCGA



# 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."

## Bjørnslett, Sylvi Annie

Statsautorisert revisor

Serienummer: no\_bankid:9578-5990-4-3038615

IP: 163.116.xxx.xxx

2024-05-06 14:43:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AX2ID-J73AA-C151T-8UXEY-3Q7IM-2ICGA

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>



**Aspelin Ramm Eiendom AS**

---

## **Årsrapport for 2023**

### **Årsberetning**

#### **Årsregnskap**

- Resultatregnskap**
- Balanse**
- Kontantstrømpoppstilling**
- Noter**

### **Revisjonsberetning**



## Aspelin Ramm Eiendom AS

# Årsberetning 2023

## 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 66 505 (tnok 53 321 ). Etter driftskostnader på tnok 109 966 (tnok 92 552) ble driftsresultat tnok -43 461 (tnok -39 231). Netto finansposter ble tnok -622 178 (tnok -463 271). Reduksjon i netto finansposter skyldes nedskrivning av aksjer i hel- og deleide selskaper på henholdsvis tnok 237 730 og tnok 451 167. Bakgrunn for nedskrivningen er nedskrivning av eiendomsverdier i de investerte selskaper. Resultat før skatt ble tnok -665 639 (tnok -502 502). Reduksjon skyldes i hovedsak redusert netto finans som omtalt over. Årsresultat er tnok -652 976 i 2023 mot tnok -487 514 i 2022.

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var tnok - 55 151 (tnok -94 157 ), investeringer tnok -713 427 (tnok -1 003 965) og fra finans tnok 774 807 (tnok 1 099 643). Selskapets bankinnskudd økte fra tnok 6 048 per 31.12.2022 til tnok 12 277 per 31.12.2023. 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 31.12.2023 tnok 1 998 270 mot tnok 1 273 669 per 31.12.2022. Totalkapital var ved utgangen av året tnok 4 009 697 mot tnok 3 731 814 året før. Langsiktig gjeld ble redusert fra tnok 83 333 per 31.12.2022 til tnok 77 778 per 31.12.2023. Avsetning for forpliktelser økte fra 71 374 per 31.12.2022 til tnok 346 579 per 31.12.2023 som i hovedsak skyldes avsetning for forpliktelser knyttet til negativ egenkapital i i tilknyttet selskap. Kortsiktige fordringer ble redusert fra tnok 147 609 per 31.12.2022 til tnok 47 831 per 31.12.2023.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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 2024 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 31.12.2023. Det er heller ikke identifisert forhold som følge av dette som vil ha vesentlig påvirkning for regnskapet for 2024.

### 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 31 ansatte pr. 31.12.2023, 14 menn og 17 kvinner. I styret er to medlemmerkvinner og en mann. Totalt sykefravær utgjorde 1,22% av arbeidet tid, hvorav 1,22 % korttidsfravær og 0% 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](http://www.aspelinramm.no).

Oslo, 6. mai 2024

Styret for Aspelin Ramm Eiendom AS

Jahn Christopher Utne

Styremedlem

Ida Aall Gram

Daglig leder/ adm.dir  
Styreleder

Mona Amalie Aarebrot

Tangen

Styremedlem



## Aspelin Ramm Eiendom AS

### Resultatregnskap

Beløp vises i tusen kr

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter fast eiendom		1 288	922
Andre driftsinntekter	2	65 216	52 399
Sum driftsinntekter		66 505	53 321
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	3, 4	74 725	68 972
Avskrivning	5	413	86
Nedskrivning	5	4 000	0
Annen driftskostnad	2, 4	30 828	23 494
Sum driftskostnader		109 966	92 552
<b>Driftsresultat</b>		<b>-43 461</b>	<b>-39 231</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Gevinst salg datterselskap	6	35 669	0
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		11	65
Annen finansinntekt	6, 7	109 162	39 270
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6	-688 896	-443 005
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-73 530	-49 021
Annen finanskostnad	7	-4 594	-10 580
Netto finansposter		-622 178	-463 271
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-665 639</b>	<b>-502 502</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	12 663	14 988
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-652 976</b>	<b>-487 514</b>



### Aspelin Ramm Eiendom AS

#### Balanse pr. 31. desember

Beløp vises i tusen kr

	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	8	<u>23 819</u>	<u>15 841</u>
Sum immaterielle eiendeler		<u>23 819</u>	<u>15 841</u>
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	43 218	47 983
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	<u>14 534</u>	<u>3 916</u>
Sum varige driftsmidler		<u>57 752</u>	<u>51 899</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	6	3 547 142	3 104 697
Investeringer i tilknyttet selskap	6	320 142	388 391
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	0	15 421
Investeringer i aksjer og andeler	6	<u>734</u>	<u>1 907</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>3 868 018</u>	<u>3 510 417</u>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 949 590</b>	<b>3 578 156</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		13 150	5 033
Andre fordringer på selskap i samme konsern	9	22 105	138 723
Andre fordringer		<u>12 576</u>	<u>3 854</u>
Sum fordringer		<u>47 831</u>	<u>147 609</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	12 277	6 048
Sum omløpsmidler		<u>60 107</u>	<u>153 658</u>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 009 697</b>	<b>3 731 814</b>



### Aspelin Ramm Eiendom AS

#### Balanse pr. 31. desember

Beløp vises i tusen kr

	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	11, 12	36 701	36 701
Overkurs	11	1 114 852	1 114 852
Annen innskutt egenkapital	11	1 121 883	1 105 274
Sum innskutt egenkapital		<u>2 273 435</u>	<u>2 256 826</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital/udekket tap	11	<u>-686 365</u>	<u>46 611</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>-686 365</u>	<u>46 611</u>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 587 070</b>	<b>2 303 437</b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Pensjonsforpliktelser	3	71 593	71 374
Andre avsetninger for forpliktelser	6	<u>274 986</u>	<u>0</u>
Sum avsetning for forpliktelser		<u>346 579</u>	<u>71 374</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	<u>77 778</u>	<u>83 333</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>77 778</u>	<u>83 333</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Annen kortsiktig gjeld konsern	9	1 956 290	1 233 840
Leverandørgjeld		3 654	4 262
Betalbar skatt, ikke utlignet	8	0	9 578
Skyldige offentlige avgifter		9 340	11 000
Annen kortsiktig gjeld		<u>28 987</u>	<u>14 989</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 998 270</u>	<u>1 273 669</u>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 422 627</b>	<b>1 428 376</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 009 697</b>	<b>3 731 814</b>



**Aspelin Ramm Eiendom AS**

---

**Balanse pr. 31. desember**

Beløp vises i tusen kr

Note

2023

2022

Oslo, 6. mai 2024

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	2023	2022
<b>Likvider tilført / brukt på virksomheten:</b>			
Resultat før skatt		-665 639	-502 502
Periodens betalte skatt		-9 578	-6 902
Gevinst/tap ved salg av aksjer		-35 669	279
Ordinære avskrivninger		413	86
Nedskrivning av driftsmidler		4 000	0
Inntektsføring utbytte datterselskap, tilknyttet selskap og aksjer		-48 105	-15 715
Forskjeller i pensjonsmidler/-forpliktelser		219	1 356
Urealisert mindreverdi derivater		0	-23 233
Nedskrivning finansielle anleggsmidler		688 896	443 005
Endring i andre tidsavgrensingsposter		10 312	9 469
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-55 151</u>	<u>-94 157</u>
<b>Likvider tilført / brukt på investeringer:</b>			
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-10 266	-1 505
Utbetalinger ved investering i aksjer og andeler		-919 081	-1 013 808
Innbetalinger ved salg av aksjer og mottatt utdeling		215 920	15 753
Endring i andre investeringer og fordringer		0	-4 405
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-713 427</u>	<u>-1 003 965</u>
<b>Likvider tilført / brukt på finansiering:</b>			
Opptak av ny gjeld		0	-477
Nedbetaling av langsiktig gjeld		-5 555	-5 556
Inn-/utbetaling av konsernbidrag		-134 967	1 092 005
Endring i konsernmellomværende		915 329	13 671
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>774 807</u>	<u>1 099 642</u>
Netto endring i likvider i året		6 229	1 521
Konter og bankinnskudd per 01.01		6 048	4 527
Konter og bankinnskudd per. 31.12		<u>12 277</u>	<u>6 048</u>



## **Aspelin Ramm Eiendom AS**

---

### **Noter til regnskapet for 2023**

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 2023**

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 2023

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 6,2 i 2023 mot MNOK 5,8 i 2022, mens salg av tjenester utgjør MNOK 49 i 2023 mot MNOK 36,9 i 2022.

#### Note 3 - Pensjoner

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.

	2023	2022
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	2 033	1 291
Resultatført estimatendring og avvik	2 502	4 179
Kostnader innskuddsbasert ordning	2 871	2 571
Netto pensjonskostnad	<u>7 406</u>	<u>8 041</u>
	2023	2022
Beregnete pensjonsforpliktelser pr 31.12	62 746	62 554
Periodisert arbeidsgiveravgift	8 847	8 820
Netto Pensjonsforpliktelse	<u>71 593</u>	<u>71 374</u>
<i>Økonomiske forutsetninger:</i>	2023	2022
Diskonteringsrente	3,10%	3,00%
Forventet lønnsregulering	3,50%	3,50%
Forventet G-regulering	3,25%	3,25%
Forventet pensjonsøkning	3,25%	3,25%

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



## Aspelin Ramm Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

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

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	55 219	49 659
Arbeidsgiveravgift	8 618	8 062
Pensjonskostnader	7 406	8 040
Andre ytelser	3 483	3 210
Sum	<u>74 725</u>	<u>68 972</u>
Gjennomsnittlig antall årsverk	30	29

#### 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 regnskapsåret.

Godtgjørelse til revisor:	2023
Lovpålagt revisjon	164

#### Note 5 - Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Driftsløsøre, inventar, verktøy og kontormaskiner	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	47 983	4 002	51 984
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	11 031	11 031
Avgang	-765	0	-765
Anskaffelseskost 31.12.	<u>47 218</u>	<u>15 033</u>	<u>62 251</u>
Akk.avskrivning 31.12.	0	-499	-499
Akk.nedskr. 31.12.	-4 000	0	-4 000
Balanseført pr. 31.12.	<u>43 218</u>	<u>14 534</u>	<u>57 752</u>
Årets avskrivninger	0	413	413
Årets nedskrivninger	4 000	0	4 000
Økonomisk levetid	*	3-15 år*	
Avskrivningsplan		Lineær	

\*Tomt, boligeiendom og kunst avskrives ikke

**Aspelin Ramm Eiendom AS****Noter til regnskapet for 2023**

Beløp vises i tusen kr

**Note 6 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v**

	Forretnings-	Eier-	Stemme-	Resultat	Egenkapital	Bokført verdi
	kontor	andel	andel		pr. 31.12	pr. 31.12
Datterselskaper						
Aspelin Ramm Drift AS	Oslo	100 %	100 %	-1 045	3 112	300
Häusmannsgate 16 AS	Oslo	100 %	100 %	1 078	18 115	5 937
Aspelin Ramm Kjeller AS	Oslo	100 %	100 %	-56 423	107 382	107 382
Aspelin Ramm R26 AS	Oslo	100 %	100 %	-45 642	1 321 209	1 317 507
Aspelin Ramm VARE AS	Oslo	100 %	100 %	985	66 158	69 099
Rosenholmveien 25 AS	Oslo	100 %	100 %	12 157	365 325	300 110
Vulkan Oslo AS	Oslo	100 %	100 %	-26 702	332 888	166 067
Svestad Marinepark AS	Oslo	100 %	100 %	-1 227	6 428	5 600
Sven Oftedal vei 10 AS	Oslo	100 %	100 %	8 419	44 924	20 174
Alf Bjerckes vei 22-26 AS	Oslo	100 %	100 %	-7 782	554 914	578 848
Infill AS	Oslo	100 %	100 %	-6 246	172 696	166 575
Lillestrøm						
Industrieiendom AS	Oslo	100 %	100 %	37	3 058	3 001
Sommerokvartalet						
Holding AS	Oslo	100 %	100 %	-201 677	346 160	346 160
Tjuvholmen Kontor VIII AS	Oslo	100 %	100 %	12 138	13 249	77 777
Aspelin Ramm						
Gardermoen AS	Oslo	100 %	100 %	33 927	63 495	5 049
Tjuvholmen Hotel AS	Oslo	100 %	100 %	7 033	162 894	179 547
Pilestredet 77-79 AS	Oslo	100 %	100 %	-4 542	11 892	12 104
Hans Møller						
Gasmannsvei 7 AS	Oslo	100 %	100 %	-9 009	192 462	185 905
Sum aksjer i datterselskap				-284 520	3 786 362	3 547 142

Gevinst ved salg av datterselskap i 2023 var 35 669 mot 0 i 2022.

Det er foretatt nedskrivning på investering i datterselskap på 237 730 i 2023 mot 293 000 i 2022.

Datterselskapet Tjuvholmen Kontor VIII AS ble solgt i februar 2024.

	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	37 487	17 464
40 Rue Notre Dame Des						
Victoires AS	Oslo	50 %	50 %	1	183	100
Strandtorget 1 AS	Tromsø	50 %	50 %	0	58 059	55 881
Parkeveien Utvikling AS	Oslo	50 %	50 %	1	91 910	44 525
Share Oslo AS	Oslo	50 %	50 %	0	6 278	2 930
Union Eiendomsutvikling AS	Drammen	50 %	50 %	0	276 109	28 248
SK Kontor Holding AS **)	Oslo	50 %	50 %	0	-549 972	0
Campus Ullevål AS	Oslo	50 %	50 %	0	316 600	158 300
Blindern Utvikling AS	Oslo	50 %	50 %	0	1 760	12 694
Sum aksjer				24 123	238 414	320 142



## Aspelin Ramm Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

\*) Egenkapital viser 100% av selskapets egenkapital.

Inntektsført utbytte fra tilknyttet selskap utgjorde i 2023 47 600 mot 14 800 i 2022.

Det er foretatt nedskrivning i tilknyttet selskap på 451 166 i 2023 mot 150 005 i 2022.

I 2022 ble det bokført tap på salg av aksjer i tilknyttet selskap på 2 016.

\*\*) SK Kontor Holding AS har satt av for en betinget forpliktelse knyttet til avtale om kjøp av aksjer hvor underliggende eiendel er fast eiendom. Avtalen regulerer betingelser knyttet til fremtidige hendelser som må oppfylles for at avtalen skal bli gjennomført. Det er forventet at kjøpet vil bli gjennomført i 2025-2026. Det er innhentet to eksterne verdivurderinger per 31.12.23 som i snitt gir en verdi som er lavere enn estimert kjøpspris for den faste eiendom. Det er satt av for forskjellen mellom avtalt pris, estimert basert på beste estimat på eiendommen som om den skulle vært tatt over per 31.12.2023 og snitt verdi i henhold til ekstern vurdering av salgsverdien per 31.12.2023. Det er betydelig usikkerhet og skjønn vedrørende verdivurderingen og estimatene. Andel negativ egenkapital i SK Kontor Holding AS er bokført som andre forpliktelser per 31.12.23 og utgjør 274 986.

Aksjer og Andeler	Ervervet	Forretning	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2023	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Øvrige selskap			0 %	0 %	0	0	182
Lillo Gård KS			14 %	14 %	727	3 950	432
Lillo Gård AS			15 %	15 %	256	1 096	120
Sum aksjer					983	5 046	734

Inntektsført utbytte fra andre investeringer i aksjer og andeler utgjorde i 2023 505 mot 915 i 2022.

### Note 7 - Valuta- og rentederivater

Selskapet har inngått rentederivater med nominelt beløp på MNOK 3 075,0 og MSEK 650.

Urealisert merverdi er MNOK 197,7 per 31.12.2023 mot urealisert merverdi MNOK 239,4 per 31.12.22.

Merverdi balanseføres ikke og det er derfor ikke resultatført endring i rentederivater i 2023 mot inntektsført endring i 2022 på MNOK 23,2.

Netto resultat fra rentederivater utgjorde i 2023 en inntekt 55 075 og er bokført som annen finansinntekt mot en annen finanskostnad 5 638 i 2022.



## Aspelin Ramm Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

#### Note 8 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på: **2023**

Endring utsatt skatt	-12 663
Årets totale skattekostnad	<u>-12 663</u>

Beregning av årets skattegrunnlag: **2023**

Ordinært resultat før skattekostnad	-665 639
Permanente forskjeller	1 516
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	688 896
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	1 443

Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-48 105
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	-35 669
Endring i midlertidige forskjeller	2 949
Alminnelig inntekt	<u>-54 610</u>
Mottatt konsernbidrag	21 293
Årets skattegrunnlag	<u>-33 316</u>

Oversikt over midlertidige forskjeller **2023**

Driftsmidler inkl goodwill	-3 522
Gevinst- og tapskonto	162
Netto pensjonsforpliktelse som er ført i balansen	-71 593
Sum	<u>-74 953</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-54 610
Avskåret rentefradrag til fremføring	1 557
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-128 005</u>
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	1 557
Sum	<u>-129 563</u>

Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-28 504
Skatteeffekten av mottatt konsernbidrag	<u>4 685</u>
Utsatt skatt i balansen	<u>-23 819</u>



## Aspelin Ramm Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

#### Note 9 - Fordringer og gjeld og garantiansvar

<i>Fordringer med forfall senere enn ett år</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Andre fordringer	0	15 421
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gjeld sikret ved pant	77 778	83 333
<i>Kortsiktig fordring</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Andre fordringer konsern	22 105	138 723
<i>Kortsiktig gjeld</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen kortsiktig gjeld konsern	1 956 290	2 467 681

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 henholdsvis innsteående MNOK 72,4 og trekk på MNOK 26,2 på konsernkontoordningene. Selskapets trekk på konsernkontoordningene per 31.12 var henholdsvis MNOK 951,8 og MNOK 920,4.

Garantiforpliktelser pr. 31.12.2023 var på MNOK 3 065, mot MNOK 789 pr. 31.12.2022.

#### Note 10 - Bankinnskudd

Av totale bankinnskudd er tnok 3 315 bundet til betaling av skyldig skattetrekk.

#### Note 11 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital/udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	36 701	1 114 852	1 105 274	46 611	2 303 437
Årsresultat	0	0	0	-652 976	-652 976
Mottatt konsernbidrag	0	0	16 609	0	16 609
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-80 000	-80 000
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>36 701</b>	<b>1 114 852</b>	<b>1 121 883</b>	<b>-686 365</b>	<b>1 587 070</b>



## Aspelin Ramm Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

#### Note 12 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Pr 31.12. bestod aksjekapitalen av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Balanseført</b>
Ordinære aksjer	159 000	230,822	36 701

Pålydende er her oppgitt i hele kroner.

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

Konsernregnskapet kan lastes ned på [www.aspelinramm.no](http://www.aspelinramm.no).

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	<b>Ordinære aksjer</b>	<b>Eier- andel</b>	<b>Stemme- andel</b>
Aspelin Ramm AS	159 000	100 %	100 %



## Aspelin Ramm Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

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 2023

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 6,2 i 2023 mot MNOK 5,8 i 2022, mens salg av tjenester utgjør MNOK 49 i 2023 mot MNOK 36,9 i 2022.

### Note 3 - Pensjoner

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjon etter Lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapet har etablert

---



## Aspelin Ramm Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

innskuddsbaserte pensjonsordninger som oppfyller kravene etter denne loven.

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

	2023	2022
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	2 033	1 291
Resultatført estimatendring og avvik	2 502	4 179
Kostnader innskuddsbasert ordning	2 871	2 571
Netto pensjonskostnad	<u>7 406</u>	<u>8 041</u>
	2023	2022
Beregnete pensjonsforpliktelser pr 31.12	62 746	62 554
Periodisert arbeidsgiveravgift	8 847	8 820
Netto Pensjonsforpliktelse	<u>71 593</u>	<u>71 374</u>
<i>Økonomiske forutsetninger:</i>	2023	2022
Diskonteringsrente	3,10%	3,00%
Forventet lønnsregulering	3,50%	3,50%
Forventet G-regulering	3,25%	3,25%
Forventet pensjonsøkning	3,25%	3,25%

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



## Aspelin Ramm Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

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

<i>Lønnskostnader</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Lønninger	55 219	49 659
Arbeidsgiveravgift	8 618	8 062
Pensjonskostnader	7 406	8 040
Andre ytelser	3 483	3 210
Sum	<u>74 725</u>	<u>68 972</u>
Gjennomsnittlig antall årsverk	30	29

#### *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 regnskapsåret.

<i>Godtgjørelse til revisor:</i>	<b>2023</b>
Lovpålagt revisjon	164

#### Note 5 - Varige driftsmidler

	<b>Tomter, bygninger og annen eiendom</b>	<b>Driftsløsøre, inventar, verktøy og kontormaskiner</b>	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost 01.01.	47 983	4 002	51 984
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	11 031	11 031
Avgang	-765	0	-765
Anskaffelseskost 31.12.	<u>47 218</u>	<u>15 033</u>	<u>62 251</u>
Akk.avskrivning 31.12.	0	-499	-499
Akk.nedskr. 31.12.	-4 000	0	-4 000
Balanseført pr. 31.12.	<u>43 218</u>	<u>14 534</u>	<u>57 752</u>
Årets avskrivninger	0	413	413
Årets nedskrivninger	4 000	0	4 000
Økonomisk levetid Avskrivningsplan	*	3-15 år* Lineær	

\*Tomt, boligeiendom og kunst avskrives ikke



## Aspelin Ramm Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

#### Note 6 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

	Forretnings-	Eier-	Stemme-	Resultat	Egenkapital	Bokført verdi
	kontor	andel	andel		pr. 31.12	pr. 31.12
<b>Datterselskaper</b>						
Aspelin Ramm Drift AS	Oslo	100 %	100 %	-1 045	3 112	300
Hausmannsgate 16 AS	Oslo	100 %	100 %	1 078	18 115	5 937
Aspelin Ramm Kjeller AS	Oslo	100 %	100 %	-56 423	107 382	107 382
Aspelin Ramm R26 AS	Oslo	100 %	100 %	-45 642	1 321 209	1 317 507
Aspelin Ramm VARE AS	Oslo	100 %	100 %	985	66 158	69 099
Rosenholmveien 25 AS	Oslo	100 %	100 %	12 157	365 325	300 110
Vulkan Oslo AS	Oslo	100 %	100 %	-26 702	332 888	166 067
Svestad Marinepark AS	Oslo	100 %	100 %	-1 227	6 428	5 600
Sven Oftedal vei 10 AS	Oslo	100 %	100 %	8 419	44 924	20 174
Alf Bjerckes vei 22-26 AS	Oslo	100 %	100 %	-7 782	554 914	578 848
Infill AS	Oslo	100 %	100 %	-6 246	172 696	166 575
Lillestrøm						
Industrieiendom AS	Oslo	100 %	100 %	37	3 058	3 001
Sommerokvartalet						
Holding AS	Oslo	100 %	100 %	-201 677	346 160	346 160
Tjuvholmen Kontor VIII AS	Oslo	100 %	100 %	12 138	13 249	77 777
Aspelin Ramm						
Gardermoen AS	Oslo	100 %	100 %	33 927	63 495	5 049
Tjuvholmen Hotel AS	Oslo	100 %	100 %	7 033	162 894	179 547
Pilestredet 77-79 AS	Oslo	100 %	100 %	-4 542	11 892	12 104
Hans Møller						
Gasmannsvei 7 AS	Oslo	100 %	100 %	-9 009	192 462	185 905
Sum aksjer i datterselskap				-284 520	3 786 362	3 547 142

Gevinst ved salg av datterselskap i 2023 var 35 669 mot 0 i 2022.

Det er foretatt nedskrivning på investering i datterselskap på 237 730 i 2023 mot 293 000 i 2022.

Datterselskapet Tjuvholmen Kontor VIII AS ble solgt i februar 2024.

	Forretnings-	Eier-	Stemme-	Antall aksjer	Egenkapital	Bokført verdi
	kontor	andel	andel		pr. 31.12 *)	pr. 31.12
<b>Tilknyttet selskap</b>						
Haraldrud Utvikling AS	Oslo	50 %	50 %	24 122	37 487	17 464
40 Rue Notre Dame Des Victoires AS	Oslo	50 %	50 %	1	183	100
Strandtorget 1 AS	Tromsø	50 %	50 %	0	58 059	55 881
Parkveien Utvikling AS	Oslo	50 %	50 %	1	91 910	44 525
Share Oslo AS	Oslo	50 %	50 %	0	6 278	2 930
Union Eiendomsutvikling AS	Drammen	50 %	50 %	0	276 109	28 248
SK Kontor Holding AS **)	Oslo	50 %	50 %	0	-549 972	0
Campus Ullevål AS	Oslo	50 %	50 %	0	316 600	158 300
Blindern Utvikling AS	Oslo	50 %	50 %	0	1 760	12 694
Sum aksjer				24 123	238 414	320 142



## Aspelin Ramm Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

\*) Egenkapital viser 100% av selskapets egenkapital.

Inntektsført utbytte fra tilknyttet selskap utgjorde i 2023 47 600 mot 14 800 i 2022.

Det er foretatt nedskrivning i tilknyttet selskap på 451 166 i 2023 mot 150 005 i 2022.

I 2022 ble det bokført tap på salg av aksjer i tilknyttet selskap på 2 016.

\*\*\*) SK Kontor Holding AS har satt av for en betinget forpliktelse knyttet til avtale om kjøp av aksjer hvor underliggende eiendel er fast eiendom. Avtalen regulerer betingelser knyttet til fremtidige hendelser som må oppfylles for at avtalen skal bli gjennomført. Det er forventet at kjøpet vil bli gjennomført i 2025-2026. Det er innhentet to eksterne verdivurderinger per 31.12.23 som i snitt gir en verdi som er lavere enn estimert kjøpspris for den faste eiendom. Det er satt av for forskjellen mellom avtalt pris, estimert basert på beste estimat på eiendommen som om den skulle vært tatt over per 31.12.2023 og snitt verdi i henhold til ekstern vurdering av salgsværdien per 31.12.2023. Det er betydelig usikkerhet og skjønn vedrørende verdivurderingen og estimatene. Andel negativ egenkapital i SK Kontor Holding AS er bokført som andre forpliktelser per 31.12.23 og utgjør 274 986.

Aksjer og Andeler	Ervervet	Forretning	Eier- andel	Stemme- andel	Resultat 2023	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Øvrige selskap			0 %	0 %	0	0	182
Lillo Gård KS			14 %	14 %	727	3 950	432
Lillo Gård AS			15 %	15 %	256	1 096	120
Sum aksjer					983	5 046	734

Inntektsført utbytte fra andre investeringer i aksjer og andeler utgjorde i 2023 505 mot 915 i 2022.

### Note 7 - Valuta- og rentederivater

Selskapet har inngått rentederivater med nominelt beløp på MNOK 3 075,0 og MSEK 650.

Urealisert merverdi er MNOK 197,7 per 31.12.2023 mot urealisert merverdi MNOK 239,4 per 31.12.22.

Merverdi balanseføres ikke og det er derfor ikke resultatført endring i rentederivater i 2023 mot inntektsført endring i 2022 på MNOK 23,2.

Netto resultat fra rentederivater utgjorde i 2023 en inntekt 55 075 og er bokført som annen finansinntekt mot en annen finanskostnad 5 638 i 2022.



## Aspelin Ramm Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

#### Note 8 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på: **2023**

Endring utsatt skatt	-12 663
Årets totale skattekostnad	<u>-12 663</u>

Beregning av årets skattegrunnlag: **2023**

Ordinært resultat før skattekostnad	-665 639
Permanente forskjeller	1 516
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	688 896
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	1 443

Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-48 105
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	-35 669
Endring i midlertidige forskjeller	<u>2 949</u>
Alminnelig inntekt	-54 610
Mottatt konsernbidrag	<u>21 293</u>
Årets skattegrunnlag	<u>-33 316</u>

Oversikt over midlertidige forskjeller **2023**

Driftsmidler inkl goodwill	-3 522
Gevinst- og tapskonto	162
Netto pensjonsforpliktelse som er ført i balansen	<u>-71 593</u>
Sum	<u>-74 953</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-54 610
Avskåret rentefradrag til fremføring	<u>1 557</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-128 005
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	<u>1 557</u>
Sum	<u>-129 563</u>

Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-28 504
Skatteeffekten av mottatt konsernbidrag	<u>4 685</u>
Utsatt skatt i balansen	<u>-23 819</u>

---



## Aspelin Ramm Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

#### Note 9 - Fordringer og gjeld og garantiansvar

<i>Fordringer med forfall senere enn ett år</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Andre fordringer	0	15 421
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Gjeld sikret ved pant	77 778	83 333
<i>Kortsiktig fordring</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Andre fordringer konsern	22 105	138 723
<i>Kortsiktig gjeld</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Annen kortsiktig gjeld konsern	1 956 290	2 467 681

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 henholdsvis innsteående MNOK 72,4 og trekk på MNOK 26,2 på konsernkontoordningene. Selskapets trekk på konsernkontoordningene per 31.12 var henholdsvis MNOK 951,8 og MNOK 920,4.

Garantiforpliktelser pr. 31.12.2023 var på MNOK 3 065, mot MNOK 789 pr. 31.12.2022.

#### Note 10 - Bankinnskudd

Av totale bankinnskudd er tnok 3 315 bundet til betaling av skyldig skattetrekk.

#### Note 11 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital/ udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.	36 701	1 114 852	1 105 274	46 611	2 303 437
Årsresultat	0	0	0	-652 976	-652 976
Mottatt konsernbidrag	0	0	16 609	0	16 609
Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-80 000	-80 000
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>36 701</b>	<b>1 114 852</b>	<b>1 121 883</b>	<b>-686 365</b>	<b>1 587 070</b>



## Aspelin Ramm Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr

#### Note 12 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Pr 31.12. bestod aksjekapitalen av:

	<b>Antall</b>	<b>Pålydende</b>	<b>Balanseført</b>
Ordinære aksjer	159 000	230,822	36 701

Pålydende er her oppgitt i hele kroner.

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

Konsernregnskapet kan lastes ned på [www.aspelinramm.no](http://www.aspelinramm.no).

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	<b>Ordinære aksjer</b>	<b>Eierandel</b>	<b>Stemmeandel</b>
Aspelin Ramm AS	159 000	100 %	100 %