



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Gunnar G Bøyum  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 09.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Andre driftsinntekter	2	72 050 000	64 257 000
Leieinntekter fast eiendom		256 000	584 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>72 307 000</b>	<b>64 842 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3, 4	64 558 000	76 087 000
Avskrivning	5	100 000	408 000
Annen driftskostnad	2, 3	24 647 000	28 315 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>89 305 000</b>	<b>104 809 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-16 998 000</b>	<b>-39 968 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	6		542 430 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 156 000	3 858 000
Annen finansinntekt	7	94 246 000	43 771 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>95 402 000</b>	<b>590 059 000</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6	-1 200 000	-7 936 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-29 792 000	-24 839 000
Annen finanskostnad	7	-34 131 000	-104 530 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-65 123 000</b>	<b>-137 305 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>30 278 000</b>	<b>452 753 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>13 280 000</b>	<b>412 786 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-2 747 000	14 670 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>10 533 000</b>	<b>427 456 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>10 533 000</b>	<b>427 456 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	12	105 697 000	
Overføringer annen egenkapital	12	-95 164 000	427 456 000



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sum overføringer og disponeringer		10 533 000	427 456 000



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	8	20 968 000	43 654 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>20 968 000</b>	<b>43 654 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	46 618 000	46 618 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	4 190 000	4 270 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>50 808 000</b>	<b>50 888 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	2 697 543 000	2 598 543 000
Investeringer i tilknyttet selskap	6	234 046 000	218 477 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		1 700 000	2 500 000
Investeringer i aksjer og andeler	6	1 907 000	6 153 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 935 196 000</b>	<b>2 825 672 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 006 972 000</b>	<b>2 920 215 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		10 028 000	5 073 000
Andre fordringer	9	7 704 000	931 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>142 033 000</b>	<b>1 189 992 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>	10	<b>4 527 000</b>	<b>2 893 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>146 561 000</b>	<b>1 192 885 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 153 533 000</b>	<b>4 113 100 000</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11, 12	36 701 000	36 701 000
Overkurs	12	1 114 852 000	1 114 852 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 151 552 000</b>	<b>1 151 552 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	534 125 000	458 428 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>534 125 000</b>	<b>458 428 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 685 677 000</b>	<b>1 609 980 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	4	70 018 000	85 158 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>93 251 000</b>	<b>196 254 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	88 889 000	329 594 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>88 889 000</b>	<b>329 594 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>158 907 000</b>	<b>414 752 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Derivater	7	23 233 000	111 096 000
Gjeld til kredittinstitusjoner		477 000	
Leverandørgjeld		2 168 000	1 862 000
Betalbar skatt	8	6 902 000	10 125 000
Skyldige offentlige avgifter		12 118 000	10 088 000
Annen kortsiktig gjeld		15 332 000	20 241 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 285 715 000</b>	<b>1 977 271 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 467 855 000</b>	<b>2 503 120 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 153 533 000</b>	<b>4 113 100 000</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 310413

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Gunnar G Bøyum  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 916 314 981  
ASPELIN RAMM EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Andre driftsinntekter	2	72 050 000	64 257 000
Leieinntekter fast eiendom		256 000	584 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>72 307 000</b>	<b>64 842 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3, 4	64 558 000	76 087 000
Avskrivning	5	100 000	408 000
Annen driftskostnad	2, 3	24 647 000	28 315 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>89 305 000</b>	<b>104 809 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-16 998 000</b>	<b>-39 968 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	6		542 430 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 156 000	3 858 000
Annen finansinntekt	7	94 246 000	43 771 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>95 402 000</b>	<b>590 059 000</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6	-1 200 000	-7 936 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-29 792 000	-24 839 000
Annen finanskostnad	7	-34 131 000	-104 530 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-65 123 000</b>	<b>-137 305 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>30 278 000</b>	<b>452 753 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-2 747 000	14 670 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>10 533 000</b>	<b>427 456 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>10 533 000</b>	<b>427 456 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	12	105 697 000	
Overføringer annen egenkapital	12	-95 164 000	427 456 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>10 533 000</b>	<b>427 456 000</b>





Organisasjonsnr: 916 314 981  
ASPELIN RAMM EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	8	20 968 000	43 654 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>20 968 000</b>	<b>43 654 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	46 618 000	46 618 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	4 190 000	4 270 000
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>50 808 000</b>	<b>50 888 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	2 697 543 000	2 598 543 000
Investeringer i tilknyttet selskap	6	234 046 000	218 477 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		1 700 000	2 500 000
Investeringer i aksjer og andeler	6	1 907 000	6 153 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 935 196 000</b>	<b>2 825 672 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 006 972 000</b>	<b>2 920 215 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		10 028 000	5 073 000
Andre fordringer	9	7 704 000	931 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>142 033 000</b>	<b>1 189 992 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	10	4 527 000	2 893 000
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>146 561 000</b>	<b>1 192 885 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 153 533 000</b>	<b>4 113 100 000</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	11, 12	36 701 000	36 701 000
Overkurs	12	1 114 852 000	1 114 852 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 151 552 000</b>	<b>1 151 552 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	534 125 000	458 428 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>534 125 000</b>	<b>458 428 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 685 677 000</b>	<b>1 609 980 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pensjonsforpliktelser	4	70 018 000	85 158 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>93 251 000</b>	<b>196 254 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	88 889 000	329 594 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>88 889 000</b>	<b>329 594 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>158 907 000</b>	<b>414 752 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Derivater	7	23 233 000	111 096 000
Gjeld til kredittinstitusjoner		477 000	
Leverandørgjeld		2 168 000	1 862 000
Betalbar skatt	8	6 902 000	10 125 000
Skyldige offentlige avgifter		12 118 000	10 088 000
Annen kortsiktig gjeld		15 332 000	20 241 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 285 715 000</b>	<b>1 977 271 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 467 855 000</b>	<b>2 503 120 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 153 533 000</b>	<b>4 113 100 000</b>



Organisasjonsnr: 916 314 981  
ASPELIN RAMM EIENDOM AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**  
11

**Antall aksjer og aksjeeiere**

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	159000.00	230.82	36700698.00
<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**  
3

**Lønn og ytelser**

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	45555583000.00	54408495000.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	7441349000.00	8347396000.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	9890497000.00	11713361000.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1671036000.00	1617398000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	64558465000.00	76086650000.00

Daglig leder er ansatt i og får utbetalt lønn av morselskapet Aspelin Ramm AS. Styret Det er ikke betalt honorar til styret i 2021.

**Note**

**Ytelser til revisjon**



<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	75000000.00	107000000.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		21000000.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	75000000.00	128000000.00

## 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

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>
Aspelin Ramm Drift AS	100.00%	100.00%	
Hausmannsgate 16 AS	100.00%	100.00%	
Aspelin Ramm Kjeller AS	100.00%	100.00%	
Aspelin Ramm R26 AS	100.00%	100.00%	
Aspelin Ramm VARE AS	93.00%	93.00%	
Rosenholmveien 25 AS	100.00%	100.00%	
Vulkan Oslo AS	100.00%	100.00%	
Svestad Brygge AS	100.00%	100.00%	
Sven Oftedal vei 10 AS	100.00%	100.00%	
Tjuvholmen F8 AS	100.00%	100.00%	
Infill AS	100.00%	100.00%	
Lillestrøm Industrieiendom AS	100.00%	100.00%	
Aspelin Ramm Sommerro AS	97.00%	97.00%	
Tjuvholmen Kontor VIII AS	100.00%	100.00%	
Aspelin Ramm Gardermoen AS	97.00%	97.00%	
Tjuvholmen Hotel AS	100.00%	100.00%	
Pilestredet 77-79 AS	100.00%	100.00%	
Hans Møller	100.00%	100.00%	





## Aspelin Ramm Eiendom AS

---

# Årsberetning 2021

## 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 72 307 (tnok 64 842). Etter driftskostnader på tnok 89 305 (tnok 104 809) ble driftsresultat tnok -16 998 (tnok - 39 968). Netto finansposter ble tnok 30 278 (tnok 452 753) . Resultat før skatt ble tnok 13 280 (tnok 412 786). Reduksjon i finansinntekt og resultat før skatt skyldes redusert inntektsført konsernbidrag fra datterselskap og utbytte fra tilknyttet selskap i 2021 mot i 2020.

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var tnok -117 874(tnok -97 509, investeringer tnok -105 718 (tnok -414 470) og fra finans tnok 225 227 (tnok 511 226). Selskapet bankinnskudd økte fra tnok 2 893 per 31.12.2020 til tnok 4 527 per 31.12.2021. Likviditeten anses likevel tilfredsstillende grunnet mulighet til å øke gjeld er til konsernselskaper og datterselskap som har god underliggende drift og likviditet.

Selskapets kortsiktige gjeld utgjorde per 31.12.2021 tnok 1 285 715 mot tnok 1 977 271 per 31.12.2020. Totalkapital var ved utgangen av året tnok 3 153 533 mot tnok 4 113 100 året før som i hovedsak skyldes at fordringer og gjeld til konsernselskapet ble gjort opp slik at fordringen på selskap i samme konsern ble redusert. Lang siktig gjeld ble redusert fra tnok 329 594 i per 31.12.2020 til tnok 88 889 per 31.12.2021. Avsetning for forpliktelser ble redusert fra tnok 196 254 per 31.12.2020 til 93 251 per 31.12.2021 som i hovedsak skyldes reduserte negativ verdi på rentederivater. Kortsiktige fordringer ble redusert fra tnok 1 189 992 per 31.12.2020 til tnok 142 033 per 31.12.2020.

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 2022 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 tiltakene iverksatt i Norge og internasjonalt for å motvirke koronapandemien, urolighetene i Europa eller andre hendelser etter balansedagen som påvirker vurdering av selskapets eiendeler og forpliktelser per 31.12.2021. Det er heller ikke identifisert forhold som følge av dette som vil ha vesentlig påvirkning for regnskapet for 2022.

### Finansiell risiko

### Markedsrisiko

Selskapet er også 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

---

### Kreditrisiko

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 30 ansatte pr. 31.12.2021, 15 menn og 15 kvinner. I styret er to medlemmer menn og en kvinne. Totalt sykefravær utgjorde 2,3 % av arbeidet tid, hvorav 0,7 % korttidsfravær og 1,6 % 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.

Oslo, 2. mai 2022

Styret for Aspelin Ramm Eiendom AS

---

Gunnar Gehrken Bøyum

styremedlem, daglig leder

---

Jahn Christopher Utne

styremedlem

---

Mona Amalie Aarebrot

Tangen  
styreleder

---



**Aspelin Ramm Eiendom AS**

---



## Aspelin Ramm Eiendom AS

### Kontantstrømoppstilling 01.01-31.12

Beløp vises i tusen kr

	Note	2021	2020
<b>Likvider tilført / brukt på virksomheten:</b>			
Resultat før skatt		13 280	412 786
Betalbar skatt		-10 125	-9 876
Ordinære avskrivninger		100	408
Urealisert mindreverdi derivater		-87 863	68 026
Inntektsføring utbytte datterselskap, tilknyttet selskap og aksjer		-5 025	-585 782
Forskjeller i pensjonsmidler/-forpliktelser		-15 140	4 962
Nedskrivning finansielle anleggsmidler		1 200	7 936
Endring i andre tidsavgrensingsposter		-14 301	4 032
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-117 874</u>	<u>-97 509</u>
<b>Likvider tilført / brukt på investeringer:</b>			
Innbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-20	-226
Utbetalinger ved investering i aksjer og andeler		-115 769	-703 985
Innbetalinger ved salg av aksjer og mottatt utdeling		9 270	266 313
Endring i andre investeringer og fordringer		800	23 427
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-105 718</u>	<u>-414 470</u>
<b>Likvider tilført / brukt på finansiering:</b>			
Opptak av ny gjeld		477	0
Nedbetaling av langsiktig gjeld		-240 706	-37 276
Konsernbidrag		535 059	323 500
Endring i konsernmellomværende		-69 604	225 002
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>225 227</u>	<u>511 226</u>
Netto endring i likvider i året		1 635	-753
Kontanter og bankinnskudd per 01.01		2 893	3 646
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12		<u>4 527</u>	<u>2 893</u>



## Aspelin Ramm Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

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.

#### **Valuta**

---



## Aspelin Ramm Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

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

#### **Kortsiktige plasseringer**

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

#### **Pensjoner**

Selskapet har usikrede pensjonsforpliktelser overfor eiere og tidligere ledende ansatte.

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

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

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

Premier for innskuddsordninger kostnadsføres løpende.

#### **Skatter**

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

#### **Kontantstrømoppstilling**

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

#### **Konsernkonto**

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

#### **Note 2 - Transaksjoner med nærstående parter**

Selskapet har transaksjoner med nærstående parter. De nærstående parter er mor, søster og datterselskaper i samme konsern. Kjøp av tjenester utgjør MNOK 5,7 i 2021 mot MNOK 5,4 i 2021 mens salg av tjenester utgjør MNOK 50,5 i 2021 mot MNOK 47,4 i 2020.

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

---



## Aspelin Ramm Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

<i>Lønnskostnader</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Lønninger	45 556	54 408
Arbeidsgiveravgift	7 441	8 347
Pensjonskostnader	9 890	11 713
Andre ytelser	1 671	1 617
Sum	<u>64 558</u>	<u>76 087</u>

Gjennomsnittlig antall årsverk 31 34

#### *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 2021.

#### *Godtgjørelse til revisor:*

Lovpålagt revisjon	75
Andre tjenester	0

### Note 4 - Pensjoner

Beløp vises i tusen kr

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

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	132	3 110
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	1 101	1 781
Resultatført estimatendring og avvik	5 841	3 374
Kostnader innskuddsbasert ordning	2 817	3 448
Netto pensjonskostnad	<u>9 890</u>	<u>11 713</u>

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Beregnete pensjonsforpliktelser pr 31.12	61 366	74 635
Periodisert arbeidsgiveravgift	8 653	9 597
Netto Pensjonsforpliktelse	<u>70 018</u>	<u>84 232</u>

---



## Aspelin Ramm Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

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

Økonomiske forutsetninger:	2021	2020
Diskonteringsrente	1,90%	1,70%
Forventet lønnsregulering	2,75%	2,25%
Forventet G-regulering	2,50%	2,00%
Forventet pensjonsøkning	2,50%	2,00%

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

### Note 5 - Varige driftsmidler

Beløp vises i tusen kr

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Maskiner og inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	46 618	17 188	63 806
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	20	20
Anskaffelseskost 31.12.	46 618	17 207	63 825
Akk.avskrivning 31.12.	0	-13 017	-13 017
Balanseført pr. 31.12.	46 618	4 190	50 808
Årets avskrivninger	0	100	100
Økonomisk levetid	*	3-15 år*	
Avskrivningsplan		Lineær	

\* Tomt, boligeiendom og kunst avskrives ikke

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

Datterselskaper	Forretningskontor	Eier- andel	Bokført verdi pr. 31.12
Aspelin Ramm Drift AS	Oslo	100 %	300
Hausmannsgate 16 AS	Oslo	100 %	5 937
Aspelin Ramm Kjeller AS	Oslo	100 %	83 884
Aspelin Ramm R26 AS	Oslo	100 %	1 317 508
Aspelin Ramm VARE AS	Oslo	93 %	19 151
Rosenholmveien 25 AS	Oslo	100 %	300 110

**Aspelin Ramm Eiendom AS****Noter til regnskapet for 2021**

Beløp vises i tusen kr

Vulkan Oslo AS	Oslo	100 %	166 068
Svestad Brygge AS	Oslo	100 %	5 600
Sven Oftedal vei 10 AS	Oslo	100 %	20 175
Tjuvholmen F8 AS	Oslo	100 %	62 329
Infill AS	Oslo	100 %	166 575
Lillestrøm Industriendom AS	Oslo	100 %	3 000
Aspelin Ramm Sommerro AS	Oslo	97 %	176 811
Tjuvholmen Kontor VIII AS	Oslo	100 %	77 777
Aspelin Ramm Gardermoen AS	Oslo	97 %	2 916
Tjuvholmen Hotel AS	Oslo	100 %	179 547
Pilestredet 77-79 AS	Oslo	100 %	15 101
Hans Møller Gasmannsvei 7 AS	Oslo	100 %	15 905
Alf Bjerckes vei 22-26 AS	Oslo	100 %	78 848
Sum aksjer i datterselskap			2 697 543

Inntektsført konsernbidrag i 2020 utgjorde 330 256.

	Forretningskontor	Eierandel	Stemmeandel	Bokført verdi pr. 31.12
<b>Tilknyttet selskap</b>				
Haraldrud Utvikling AS	Oslo	50 %	50 %	23 964
40 Rue Notre Dame				
Des Victoires AS	Oslo	50 %	50 %	1 735
Tjuvholmen Holding AS	Oslo	40 %	40 %	49 002
Strandtorget 1 AS	Tromsø	50 %	50 %	68 448
Parkveien Utvikling AS	Oslo	50 %	50 %	44 525
Share Oslo AS	Oslo	50 %	50 %	6 300
Union Eiendomsutvikling AS*	Drammen	49 %	50 %	28 248
SK Kontor Holding AS	Oslo	50 %	50 %	11 769
SOLARE	Oslo	50 %	50 %	55
Sum aksjer				234 046

Inntektsført utbytte og gevinst ved salg av tilknyttet selskap utgjorde i 2020 212 174. Det er foretatt nedskrivning i tilknyttet selskap på 1 200 i 2021 mot 7 936 i 2020.

\* Union Eiendomsutvikling AS eier 2% av egne aksjer

Aksjer og Andeler	Ervervet	Forretning	Eierandel	Bokført verdi pr. 31.12
Øvrige Aksjer			0 %	182
Lillo Gård KS			14 %	1 350
Lillo Gård AS			15 %	375
Sum aksjer				1 907



## Aspelin Ramm Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

#### Note 7 - Valuta- og rentederivater

Selskapet har inngått rentederivater med nominelt beløp på NOK 2 750 000 og SEK 650 000. Urealisert mindreverdi er NOK 23 233 per 31.12.21 mot NOK 111 096 per 31.12.20 og endring i balanseført forpliktelse i 2021 på 87 863 er ført som annen finansinntekt mot en annen finanskostnad i 2020 på 68 026.

#### Note 8 - Skatt

Beløp vises i tusen kr

##### Årets skattekostnad fordeler seg på:

**2021**

Endring utsatt skatt	29 588
Skatteeffekt av konsernbidrag	-26 841
Årets totale skattekostnad	<u>2 747</u>

##### Beregning av årets skattegrunnlag:

**2021**

Ordinært resultat før skattekostnad	13 280
Permanente forskjeller	2 764
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	1 200
Regnskapsmessig tap realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	1 346
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	267
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-6 370
Endring i midlertidige forskjeller	<u>-103 120</u>
Alminnelig inntekt	-90 633
Mottatt konsernbidrag	<u>122 005</u>
Årets skattegrunnlag	<u>31 372</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	6 902

##### Oversikt over midlertidige forskjeller

**2021**

Driftsmidler inkl goodwill	-1 033
Gevinst- og tapskonto	532
Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv	-23 233
Netto pensjonsforpliktelse som er ført i balansen	<u>-70 018</u>
Sum	<u>-93 752</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-90 633
Avskåret rentefradrag til fremføring	<u>-1 557</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-185 942</u>

---



## Aspelin Ramm Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-40 907
Skatteeffekten av mottatt konsernbidrag	19 939
Utsatt skatt i balansen	<u>-20 968</u>

### Note 9 - Fordringer og gjeld og garantiansvar

<i>Fordringer med forfall senere enn ett år</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fordringer på tilknyttet selskap	1 700	2 500
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Gjeld sikret ved pant	88 889	329 594
<i>Kortsiktig fordring</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fordring på tilknyttet selskap	6 127	0

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

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

Selskapet deltar i Aspelin Ramm AS sin konsernkontoavtaler og er derved solidarisk ansvarlig for trekk som konsernet i sin helhet har foretatt. Per 31.12 var det innsteående henholdsvis MNOK 40,2 og MNOK 25,4 på konsernkontoordningene. Selskapets trekk på konsernkontoordningene per 31.12 var henholdsvis MNOK 1037,9 og MNOK 173,3.

Garanti forpliktelser pr. 31.12.2021 var på MNOK 981,3 mot pr. 31.12.2020 MNOK 939,7.

### Note 10 - Bankinnskudd

Av totale bankinnskudd er 4 527 bundet til betaling av skyldig skattetrekk.

### Note 11 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Pr 31.12. bestod aksjekapitalen av:

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

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:

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



**Aspelin Ramm Eiendom AS**

---

**Noter til regnskapet for 2021**

Beløp vises i tusen kr

**Note 12 - Egenkapital**

Beløp vises i tusen kr

	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Annen egenkapital</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.01.	36 701	1 114 852	458 428	1 609 980
Årsresultat	0	0	10 533	10 533
Mottatt konsernbidrag	0	0	95 164	95 164
Avgitt konsernbidrag	0	0	-30 000	-30 000
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>36 701</b>	<b>1 114 852</b>	<b>534 125</b>	<b>1 685 677</b>

---



# Deloitte.

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

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

Til generalforsamlingen i Aspelin Ramm Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

## Konklusjon

Vi har revidert Aspelin Ramm Eiendom AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

## Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Deloitte 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

Penneo Dokumentnøkkel: M6AUP-DAGS7-OTVBS-5MZU0-XILJQ-MKWEF



## Deloitte.

side 2  
Uavhengig revisors beretning -  
Aspelin Ramm Eiendom AS

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 5. mai 2022  
Deloitte AS

Sylvi Bjørnslett  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnrøkke: M6AUP-DAGS7-OTVBS-5MZU0-XILJC-MKWEF



# 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: 84.202.xxx.xxx

2022-05-06 13:23:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: M6AUP-DAG57-0TVBS-5MZU0-XILQ-MKWEEF

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/validate>



**Aspelin Ramm Eiendom AS**

---

## Årsrapport for 2021

### Årsberetning

### Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

### Revisjonsberetning

Peimeo Dokumentnøkkel: AOYGE-SZFUX-3DI6L-1JBAE-GH5XE-CAFLI



## Aspelin Ramm Eiendom AS

# Årsberetning 2021

## 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 72 307 (tnok 64 842). Etter driftskostnader på tnok 89 305 (tnok 104 809) ble driftsresultat tnok -16 998 (tnok - 39 968). Netto finansposter ble tnok 30 278 (tnok 452 753) . Resultat før skatt ble tnok 13 280 (tnok 412 786). Reduksjon i finansinntekt og resultat før skatt skyldes redusert inntektsført konsernbidrag fra datterselskap og utbytte fra tilknyttet selskap i 2021 mot i 2020.

Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var tnok -117 874 (tnok -97 509), kontantstrøm fra investeringer tnok -105 718 (tnok -414 470) og kontantstrøm fra finans tnok 225 227 (tnok 511 226). Selskapet bankinnskudd økte fra tnok 2 893 per 31.12.2020 til tnok 4 527 per 31.12.2021. Likviditeten anses god grunnet mulighet til å øke gjeld er til konsernselskaper og datterselskap som har god underliggende drift og likviditet.

Selskapets kortsiktige gjeld utgjorde per 31.12.2021 tnok 1 285 715 mot tnok 1 977 271 per 31.12.2020. Totalkapital var ved utgangen av året tnok 3 153 533 mot tnok 4 113 100 året før som i hovedsak skyldes at fordringer og gjeld til konsernselskapet ble gjort opp slik at fordringen på selskap i samme konsern ble redusert. Langsiktig gjeld ble redusert fra tnok 329 594 i per 31.12.2020 til tnok 88 889 per 31.12.2021. Avsetning for forpliktelser ble redusert fra tnok 196 254 per 31.12.2020 til tnok 93 251 per 31.12.2021 som i hovedsak skyldes redusert negativ verdi på rentederivater. Kortsiktige fordringer ble redusert fra tnok 1 189 992 per 31.12.2020 til tnok 142 033 per 31.12.2021.

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 2022 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 tiltakene iverksatt i Norge og internasjonalt for å motvirke koronapandemien, urolighetene i Europa eller andre hendelser etter balansedagen som påvirker vurdering av selskapets eiendeler og forpliktelser per 31.12.2021. Det er heller ikke identifisert forhold som følge av dette som vil ha vesentlig påvirkning for regnskapet for 2022.



## Aspelin Ramm Eiendom AS

### 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.

#### 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 30 ansatte pr. 31.12.2021, 15 menn og 15 kvinner. I styret er to medlemmer menn og en kvinne. Totalt sykefravær utgjorde 2,3 % av arbeidet tid, hvorav 0,7 % korttidsfravær og 1,6 % 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. Bærekraftsrapporten kan lastes ned på [www.aspelinramm.no](http://www.aspelinramm.no).

#### 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 unnlatelse i sikredes egenskap av daglig leder, styremedlem, medlem av ledelsen, «de facto director», «shadow director», eller ansatt i konsernet som kan pådra seg et selvstendig ledelsesansvar.

Oslo, 2. mai 2022  
Styret for Aspelin Ramm Eiendom AS

Gunnar Gehrken Bøyum  
styremedlem, daglig leder

Jahn Christopher Utne  
styremedlem

Mona Amalie Aarebrot Tangen  
styreleder



## Aspelin Ramm Eiendom AS

### Resultatregnskap

Beløp vises i tusen kr

	Note	2021	2020
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter fast eiendom		256	584
Andre driftsinntekter	2	72 050	64 257
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>72 307</b>	<b>64 842</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	3, 4	64 558	76 087
Avskrivning	5	100	408
Annen driftskostnad	2, 3	24 647	28 315
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>89 305</b>	<b>104 809</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-16 998</b>	<b>-39 968</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	6	0	542 430
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 156	3 858
Annen finansinntekt	7	94 246	43 771
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6	-1 200	-7 936
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-29 792	-24 839
Annen finanskostnad	7	-34 131	-104 530
<b>Netto finansposter</b>		<b>30 278</b>	<b>452 753</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>13 280</b>	<b>412 786</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	-2 747	14 670
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>10 533</b>	<b>427 456</b>

Peimco Dokumentnøkkel: AOVGE-SZFUX-3DI6L-1JBAE-GH5XE-CAFLI

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

Beløp vises i tusen kr

	Note	2021	2020
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	8	20 968	43 654
Sum immaterielle eiendeler		20 968	43 654
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	46 618	46 618
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	4 190	4 270
Sum varige driftsmidler		50 808	50 888
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	6	2 697 543	2 598 543
Investeringer i tilknyttet selskap	6	234 046	218 477
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		1 700	2 500
Investeringer i aksjer og andeler	6	1 907	6 153
Sum finansielle anleggsmidler		2 935 196	2 825 672
Sum anleggsmidler		3 006 972	2 920 215
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		10 028	5 073
Andre fordringer på selskap i samme konsern		124 302	1 183 989
Andre fordringer	9	7 704	931
Sum fordringer		142 033	1 189 992
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	4 527	2 893
Sum omløpsmidler		146 561	1 192 885
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 153 533</b>	<b>4 113 100</b>

Pernéo Dokumentnøkkel: AOVGE-SZFUX-3DI6L-1JBAAE-GH5XE-CAFLI

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

Beløp vises i tusen kr	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	11, 12	36 701	36 701
Overkurs	12	1 114 852	1 114 852
Sum innskutt egenkapital		<u>1 151 552</u>	<u>1 151 552</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	12	534 125	458 428
Sum opptjent egenkapital		<u>534 125</u>	<u>458 428</u>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 685 677</b>	<b>1 609 980</b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Pensjonsforpliktelser	4	70 018	85 158
Derivater	7	23 233	111 096
Sum avsetning for forpliktelser		<u>93 251</u>	<u>196 254</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	88 889	329 594
Sum annen langsiktig gjeld		<u>88 889</u>	<u>329 594</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		477	0
Annen kortsiktig gjeld konsern		1 248 719	1 934 956
Leverandørgjeld		2 168	1 862
Betalbar skatt, ikke utlignet	8	6 902	10 125
Skyldige offentlige avgifter		12 118	10 088
Annen kortsiktig gjeld		15 332	20 241
Sum kortsiktig gjeld		<u>1 285 715</u>	<u>1 977 271</u>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 467 855</b>	<b>2 503 120</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 153 533</b>	<b>4 113 100</b>

Oslo, 2. mai 2022

---

Gunnar Gehrken Bøyum  
styremedlem, daglig leder

---

Jahn Christopher Utne  
styremedlem

---

Mona Amalie Aarebrot Tangen  
styreleder

---

Penneo Dokumentnøkkel: AOYGE-SZFUX-3DI6L-1JBAE-GH5XE-CAFLI



## Aspelin Ramm Eiendom AS

### Kontantstrømoppstilling 01.01-31.12

Beløp vises i tusen kr

	Note	2021	2020
<b>Likvider tilført / brukt på virksomheten:</b>			
Resultat før skatt		13 280	412 786
Betalbar skatt		-10 125	-9 876
Ordinære avskrivninger		100	408
Urealisert mindreverdi derivater		-87 863	68 026
Inntektsføring utbytte datterselskap, tilknyttet selskap og aksjer		-5 025	-585 782
Forskjeller i pensjonsmidler/-forpliktelser		-15 140	4 962
Nedskrivning finansielle anleggsmidler		1 200	7 936
Endring i andre tidsavgrensningsposter		-14 301	4 032
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-117 874</u>	<u>-97 509</u>
<b>Likvider tilført / brukt på investeringer:</b>			
Innbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-20	-226
Utbetalinger ved investering i aksjer og andeler		-115 769	-703 985
Innbetalinger ved salg av aksjer og mottatt utdeling		9 270	266 313
Endring i andre investeringer og fordringer		800	23 427
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-105 718</u>	<u>-414 470</u>
<b>Likvider tilført / brukt på finansiering:</b>			
Opptak av ny gjeld		477	0
Nedbetaling av langsiktig gjeld		-240 706	-37 276
Konsernbidrag		535 059	323 500
Endring i konsernmellomværende		-69 604	225 002
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>225 227</u>	<u>511 226</u>
Netto endring i likvider i året		1 635	-753
Kontanter og bankinnskudd per 01.01		<u>2 893</u>	<u>3 646</u>
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12		<u>4 527</u>	<u>2 893</u>

Peemco Dokumentnøkkel: AOYGE-SZFUX-3Dl6L-1JBAE-GH5XE-CAFLI



## Aspelin Ramm Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

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 tilfredstiller kravene til sikringsbøkføring regnskapsføres løpende, mens der hvor renteswapavtalene ikke tilfredstiller kravene til sikringsbøkføring, kostnadsføres realiserte tap.



## Aspelin Ramm Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

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.

#### **Note 2 - Transaksjoner med nærstående parter**

Selskapet har transaksjoner med nærstående parter. De nærstående parter er mor, søster og datterselskaper i samme konsern. Kjøp av tjenester utgjør MNOK 5,7 i 2021 mot MNOK 5,4 i 2020 mens salg av tjenester utgjør MNOK 50,5 i 2021 mot MNOK 47,4 i 2020.



## Aspelin Ramm Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

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

Lønnskostnader	2021	2020
Lønninger	45 556	54 408
Arbeidsgiveravgift	7 441	8 347
Pensjonskostnader	9 890	11 713
Andre ytelser	1 671	1 619
Sum	<u>64 558</u>	<u>76 087</u>
Gjennomsnittlig antall årsverk	31	34

#### 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 2021.

Godtgjørelse til revisor:	2021
Lovpålagt revisjon	75

#### Note 4 - Pensjoner

Beløp vises i tusen kr

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

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

	2021	2020
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	132	3 110
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	1 101	1 781
Resultatført estimatendring og avvik	5 841	3 374
Kostnader innskuddsbasert ordning	<u>2 817</u>	<u>3 448</u>
Netto pensjonskostnad	<u>9 890</u>	<u>11 713</u>
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Beregnete pensjonsforpliktelser pr 31.12	61 366	74 635
Periodisert arbeidsgiveravgift	<u>8 653</u>	<u>9 597</u>
Netto Pensjonsforpliktelse	<u>70 018</u>	<u>84 232</u>

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



## Aspelin Ramm Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

<i>Økonomiske forutsetninger:</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Diskonteringsrente	1,90%	1,70%
Forventet lønnsregulering	2,75%	2,25%
Forventet G-regulering	2,50%	2,00%
Forventet pensjonsøkning	2,50%	2,00%

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

### Note 5 - Varige driftsmidler

Beløp vises i tusen kr

	<b>Tomter, bygninger og annen eiendom</b>	<b>Maskiner og inventar</b>	<b>Sum</b>
Anskaffelseskost 01.01.	46 618	17 188	63 806
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	20	20
Anskaffelseskost 31.12.	46 618	17 207	63 825
Akk. avskrivning 31.12.	0	-13 017	-13 017
Balanseført pr. 31.12.	46 618	4 190	50 808
Årets avskrivninger	0	100	100
Økonomisk levetid	*	3-15 år*	
Avskrivningsplan		Lineær	

\* Tomt, boligeiendom og kunst avskrives ikke



## Aspelin Ramm Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

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

Datterselskaper	Forretningskontor	Eierandel	Bokført verdi pr. 31.12
Aspelin Ramm Drift AS	Oslo	100 %	300
Hausmannsgate 16 AS	Oslo	100 %	5 937
Aspelin Ramm Kjeller AS	Oslo	100 %	83 884
Aspelin Ramm R26 AS	Oslo	100 %	1 317 508
Aspelin Ramm VARE AS	Oslo	93 %	19 151
Rosenholmveien 25 AS	Oslo	100 %	300 110
Vulkan Oslo AS	Oslo	100 %	166 068
Svestad Brygge AS	Oslo	100 %	5 600
Sven Oftedal vei 10 AS	Oslo	100 %	20 175
Tjuvholmen F8 AS	Oslo	100 %	62 329
Infill AS	Oslo	100 %	166 575
Lillestrøm Industrieiendom AS	Oslo	100 %	3 000
Aspelin Ramm Sommerro AS	Oslo	97 %	176 811
Tjuvholmen Kontor VIII AS	Oslo	100 %	77 777
Aspelin Ramm Gardermoen AS	Oslo	97 %	2 916
Tjuvholmen Hotel AS	Oslo	100 %	179 547
Pilestredet 77-79 AS	Oslo	100 %	15 101
Hans Møller Gasmannsvei 7 AS	Oslo	100 %	15 905
Alf Bjerckes vei 22-26 AS	Oslo	100 %	78 848
<b>Sum aksjer i datterselskap</b>			<b>2 697 543</b>

Inntektsført konsernbidrag i 2020 utgjorde 330 256.

Tilknyttet selskap	Forretningskontor	Eierandel	Stemmeandel	Bokført verdi pr. 31.12
Haraldrud Utvikling AS 40 Rue Notre Dame Des Victoires AS	Oslo	50 %	50 %	23 964
Tjuvholmen Holding AS	Oslo	40 %	40 %	49 002
Strandtorget 1 AS	Tromsø	50 %	50 %	68 448
Parkveien Utvikling AS	Oslo	50 %	50 %	44 525
Share Oslo AS	Oslo	50 %	50 %	6 300
Union Eiendomsutvikling AS*	Drammen	49 %	50 %	28 248
SK Kontor Holding AS	Oslo	50 %	50 %	11 769
SOLARE	Oslo	50 %	50 %	55
<b>Sum aksjer</b>				<b>234 046</b>

Inntektsført utbytte og gevinst ved salg av tilknyttet selskap utgjorde i 2020 212 174. Det er foretatt nedskrivning i tilknyttet selskap på 1 200 i 2021 mot 7 936 i 2020.

\*Union Eiendomsutvikling AS eier 2% av egne aksjer.

Aksjer og Andeler	Ervervet	Forretning	Eierandel	Bokført verdi pr. 31.12
Øvrige Aksjer				182
Lillo Gård KS			14 %	1 350
Lillo Gård AS			15 %	375
<b>Sum aksjer</b>				<b>1 907</b>

Penneo Dokumentnøkkel: AOVGE-SZFUX-3Dj6L-1JBAE-GH5XE-CAFLI



## Aspelin Ramm Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

#### Note 7 - Valuta- og rentederivater

Selskapet har inngått rentederivater med nominelt beløp på NOK 2 750 000 og SEK 650 000. Urealisert mindreverdi er NOK 23 233 per 31.12.21 mot NOK 111 096 per 31.12.20 og endring i balanseført forpliktelse i 2021 på 87 863 er ført som annen finansinntekt mot en annen finanskostnad i 2020 på 68 026.

#### Note 8 - Skatt

Beløp vises i tusen kr

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	<b>2021</b>
Endring utsatt skatt	29 588
Skatteeffekt av konsernbidrag	<u>-26 841</u>
Årets totale skattekostnad	<u>2 747</u>
 <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	<b>2021</b>
Ordinært resultat før skattekostnad	13 280
Permanente forskjeller	2 764
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	1 200
Regnskapsmessig tap realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	1 346
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	267
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-6 370
Endring i midlertidige forskjeller	<u>-103 120</u>
Alminnelig inntekt	-90 633
Mottatt konsernbidrag	<u>122 005</u>
Årets skattegrunnlag	<u>31 372</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	6 902
 <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	<b>2021</b>
Driftsmidler inkl goodwill	-1 033
Gevinst- og tapskonto	532
Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv	-23 233
Netto pensjonsforpliktelse som er ført i balansen	<u>-70 018</u>
Sum	<u>-93 752</u>
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-90 633
Avskåret rentefradrag til fremføring	<u>-1 557</u>
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-185 942</u>
 Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-40 907
Skatteeffekten av mottatt konsernbidrag	<u>19 939</u>
Utsatt skatt i balansen	<u>-20 968</u>

Pemneo Dokumentnøkkel: AOYGE-SZFUX-3DI6L-1JBAE-GH5XE-CAFLI



## Aspelin Ramm Eiendom AS

### Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

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

<i>Fordringer med forfall senere enn ett år</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fordringer på tilknyttet selskap	1 700	2 500
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Gjeld sikret ved pant	88 889	329 594
<i>Kortsiktig fordring</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fordring på tilknyttet selskap	6 127	0

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 sine konsernkontoavtaler og er derved solidarisk ansvarlig for trekk som konsernet i sin helhet har foretatt. Per 31.12 var det innstående henholdsvis MNOK 40,2 og MNOK 25,4 på konsernkontoordningene. Selskapets trekk på konsernkontoordningene per 31.12 var henholdsvis MNOK 1037,9 og MNOK 173,3.

Garanti forpliktelser pr. 31.12.2021 var på MNOK 981,3 mot pr. 31.12.2020 MNOK 939,7.

#### Note 10 - Bankinnskudd

Av totale bankinnskudd er 4 527 bundet til betaling av skyldig skattetrekk.

#### Note 11 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Pr 31.12. bestod aksjekapitalen av:

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

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 %



## Aspelin Ramm Eiendom AS

---

### Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

#### Note 12 - Egenkapital

Beløp vises i tusen kr

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	36 701	1 114 852	458 428	1 609 980
Årsresultat	0	0	10 533	10 533
Mottatt konsernbidrag	0	0	95 164	95 164
Avgitt konsernbidrag	0	0	-30 000	-30 000
Egenkapital 31.12.	36 701	1 114 852	534 125	1 685 677



# 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

2022-05-02 10:07:44 UTC



## Mona Aarebrot Tangen

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1335655

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-02 10:30:33 UTC



## Gunnar Gehrken Bøyum

Daglig leder

Serienummer: 9578-5999-4-1195260

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-02 18:07:13 UTC



## Gunnar Gehrken Bøyum

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1195260

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-02 18:07:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AOYGE-SZFUX-3Dl6L-1JBAE-GH5XE-CAFLI

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/validate>