



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 06.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 03.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Andre driftsinntekter	11	64 257 000	58 372 000
Leieinntekter fast eiendom		584 000	1 374 000
Sum inntekter		64 842 000	59 746 000
Kostnader			
Lønnskostnad	7, 9	76 087 000	76 837 000
Avskrivning	4	408 000	533 000
Annen driftskostnad	9, 11	28 315 000	28 568 000
Sum kostnader		104 809 000	105 938 000
Driftsresultat		-39 968 000	-46 192 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	5	542 430 000	275 959 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 450 000	12 991 000
Annen finansinntekt		46 179 000	43 573 000
Sum finansinntekter		590 059 000	332 523 000
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5	-7 936 000	-5 730 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-24 838 000	-650 000
Annen finanskostnad	12	-104 531 000	-28 618 000
Sum finanskostnader		-137 305 000	-34 998 000
Netto finans		452 753 000	297 525 000
Ordinært resultat før skattekostnad		412 786 000	251 333 000
Skattekostnad på ordinært resultat	10	14 670 000	-1 100 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		427 456 000	250 234 000
Årsresultat		427 456 000	250 234 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	3		1 582 901 000
Overføringer annen egenkapital	3	427 456 000	-1 332 667 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum overføringer og disponeringer		427 456 000	250 234 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	10	43 654 000	27 595 000
Sum immaterielle eiendeler		43 654 000	27 595 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	46 618 000	46 618 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4	4 270 000	4 452 000
Sum varige driftsmidler		50 888 000	51 070 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	2 598 543 000	1 983 306 000
Investeringer i tilknyttet selskap	5	218 477 000	206 452 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		2 500 000	25 927 000
Investeringer i aksjer og andeler	5	6 153 000	6 153 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 825 672 000	2 221 838 000
Sum anleggsmidler		2 920 215 000	2 300 503 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		5 073 000	5 063 000
Andre fordringer		931 000	3 302 000
Sum fordringer		1 189 992 000	1 180 841 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	8	2 893 000	3 646 000
Sum omløpsmidler		1 192 885 000	1 184 487 000
SUM EIENDELER		4 113 100 000	3 484 990 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	36 701 000	36 542 000
Overkurs	3	1 114 852 000	1 007 914 000
Sum innskutt egenkapital		1 151 552 000	1 044 456 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	458 428 000	0
Sum opptjent egenkapital		458 428 000	0
Sum egenkapital		1 609 980 000	1 044 456 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	7	85 158 000	80 196 000
Sum avsetninger for forpliktelser		196 254 000	123 267 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	329 594 000	366 871 000
Sum annen langsiktig gjeld		329 594 000	366 871 000
Sum langsiktig gjeld		414 752 000	447 067 000
Kortsiktig gjeld			
Derivater	12	111 096 000	43 071 000
Leverandørgjeld		1 862 000	3 814 000
Betalbar skatt	10	10 125 000	9 876 000
Skyldige offentlige avgifter		10 088 000	8 579 000
Annen kortsiktig gjeld		20 241 000	1 928 127 000
Sum kortsiktig gjeld		1 977 271 000	1 950 396 000
Sum gjeld		2 503 120 000	2 440 534 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 113 100 000	3 484 990 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 477815

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 06.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 13.07.2021



Organisasjonsnr: 916 314 981
ASPELIN RAMM EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Andre driftsinntekter	11	64 257 000	58 372 000
Leieinntekter fast eiendom		584 000	1 374 000
Sum inntekter		64 842 000	59 746 000
Kostnader			
Lønnskostnad	7, 9	76 087 000	76 837 000
Avskrivning	4	408 000	533 000
Annen driftskostnad	9, 11	28 315 000	28 568 000
Sum kostnader		104 809 000	105 938 000
Driftsresultat		-39 968 000	-46 192 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	5	542 430 000	275 959 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 450 000	12 991 000
Annen finansinntekt		46 179 000	43 573 000
Sum finansinntekter		590 059 000	332 523 000
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5	-7 936 000	-5 730 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-24 838 000	-650 000
Annen finanskostnad	12	-104 531 000	-28 618 000
Sum finanskostnader		-137 305 000	-34 998 000
Netto finans		452 753 000	297 525 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	10	14 670 000	-1 100 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		427 456 000	250 234 000
Årsresultat		427 456 000	250 234 000
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte	3		1 582 901 000
Overføringer annen egenkapital	3	427 456 000	-1 332 667 000
Sum overføringer og disponeringer		427 456 000	250 234 000





Organisasjonsnr: 916 314 981
ASPELIN RAMM EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	10	43 654 000	27 595 000
Sum immaterielle eiendeler		43 654 000	27 595 000
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	46 618 000	46 618 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4	4 270 000	4 452 000
Sum varige driftsmidler		50 888 000	51 070 000
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	2 598 543 000	1 983 306 000
Investeringer i tilknyttet selskap	5	218 477 000	206 452 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		2 500 000	25 927 000
Investeringer i aksjer og andeler	5	6 153 000	6 153 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 825 672 000	2 221 838 000
Sum anleggsmidler		2 920 215 000	2 300 503 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		5 073 000	5 063 000
Andre fordringer		931 000	3 302 000
Sum fordringer		1 189 992 000	1 180 841 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	8	2 893 000	3 646 000
Sum omløpsmidler		1 192 885 000	1 184 487 000
SUM EIENDELER		4 113 100 000	3 484 990 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2, 3	36 701 000	36 542 000
Overkurs	3	1 114 852 000	1 007 914 000
Sum innskutt egenkapital		1 151 552 000	1 044 456 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	3	458 428 000	0
Sum opptjent egenkapital		458 428 000	0
Sum egenkapital		1 609 980 000	1 044 456 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	7	85 158 000	80 196 000
Sum avsetninger for forpliktelser		196 254 000	123 267 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	329 594 000	366 871 000
Sum annen langsiktig gjeld		329 594 000	366 871 000
Sum langsiktig gjeld		414 752 000	447 067 000
Kortsiktig gjeld			
Derivater	12	111 096 000	43 071 000
Leverandørgjeld		1 862 000	3 814 000
Betalbar skatt	10	10 125 000	9 876 000
Skyldige offentlige avgifter		10 088 000	8 579 000
Annen kortsiktig gjeld		20 241 000	1 928 127 000
Sum kortsiktig gjeld		1 977 271 000	1 950 396 000
Sum gjeld		2 503 120 000	2 440 534 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 113 100 000	3 484 990 000



Organisasjonsnr: 916 314 981
ASPELIN RAMM EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

2

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

9

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5440800000.00	5318500000.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	8347000000.00	7861000000.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	11713000000.00	10596000000.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1619000000.00	5195000000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	76087000000.00	76837000000.00

Ytelser til daglig leder

Note



Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Daglig leder	4599000000.0	2973000000.0	276000000.00
	0	0	
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>4599000000.0</u>	<u>2973000000.0</u>	<u>276000000.00</u>
	0	0	

Daglig leder har 12 måneder oppsigelsestid. Ved oppsigelse fra selskapets side utbetales etterlønn for 12 mnd. utover oppsigelsestid. Daglig leder ble formelt ansatt og lønnet fra Aspelin Ramm AS fra 1.11.2020. Lønn og godtgjørelse er oppgitt for hele 2020. Styret Det er ikke betalt honorar til styret i 2020.

Note

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	107000000.00	125000000.00
<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	21000000.00	80758000.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	128000000.00	205758000.00

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

5

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	100.00%	100.00%	



AS			
Hausmannsgate 16 AS	100.00%	100.00%	
Aspelin Ramm Kjeller	100.00%	100.00%	
AS			
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	100.00%	100.00%	
AS			
Tjuvholmen F8 AS	100.00%	100.00%	
Infill AS	100.00%	100.00%	
Lillestrøm	100.00%	100.00%	
Industrieiendom AS			
Aspelin Ramm	93.00%	93.00%	
Sommerro AS			
Tjuvholmen Kontor	100.00%	100.00%	
VIII AS			
Aspelin Ramm	97.00%	97.00%	
Gardermoen AS			
Tjuvholmen Hotel AS	100.00%	100.00%	
Pilestredet 77-79 AS	100.00%	100.00%	
Hans Møller	100.00%	100.00%	
Gasmannsvei 7 AS			
Alf Bjerckes vei	100.00%	100.00%	
22-26 AS			
Haraldrud Utvikling	50.00%	50.00%	24121597.00
AS			
40 Rue Notre Dame	50.00%	50.00%	500.00
Des Victoires AS			
Tjuvholmen Holding	40.00%	40.00%	40.00
AS			
Strandtorget 1 AS	50.00%	50.00%	100.00
Parkveien Utvikling	50.00%	50.00%	500.00
AS			
Share Oslo AS	50.00%	50.00%	15.00
Union	49.00%	49.00%	
Eiendomsutvikling			
AS			
Øvrige Aksjer	0.01%	0.01%	
Lillo Gård KS	14.00%	14.00%	
Lillo Gård AS	15.00%	15.00%	

Inntektsført konsernbidrag utgjør 330 256. Inntektsført utbytte og gevinst ved salg av tilknyttet selskap utgjør 212 174. Det er foretatt nedskrivning i tilknyttet selskap på 7 936.

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskap: Ja

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

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6, NO-0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, NO-0107 Oslo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Aspelin Ramm Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Aspelin Ramm Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig



Building a better
working world

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 6. mai 2021

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

ERNST & YOUNG AS

Knut Aker

statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Aspelin Ramm Eiendom AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Permeo Dokumentnøkkel: DZCSE-J4M8P-EL2HB-GMZEB-XGY1J-HW8X3



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."

Knut Embret Aker

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-2704737

IP: 79.160.xxx.xxx

2021-05-06 08:55:40Z



Penneo Dokumentnøkkel: DZCSE-J4M8P-EL2HB-GMZEB-XGY1J-HW8X3

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 2020

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

Revisjonsberetning

Penneo Dokumentnøkkel: HSDGP-WS7S-AISBL-TY30M-VLLMMW-AUZBZ



Aspelin Ramm Eiendom AS

Årsberetning 2020

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.

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

Fortsatt drift

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Organisasjon, likestilling og miljø

Selskapet hadde 34 ansatte pr. 31.12.2020, 16 menn og 18 kvinner. Totalt sykefravær utgjorde 2,1 % av arbeidet tid, hvorav 0,8 % korttidsfravær og 1,3 % langtidsfravær.

Det har ikke blitt rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassen. Arbeidsmiljøet anses som godt.

Styret er bevisst på de samfunnsmessige forventninger om tiltak for å fremme likestilling i virksomheten. Det er ikke iverksatt konkrete tiltak for å fremme likestillingsarbeid, men styrets målsetting er naturligvis å innfri samfunnets forventninger på sikt.

Ved løpende drift av eiendommen legges det vekt på å redusere forbruket av energi. Det arbeides kontinuerlig med energisparetiltak i form av effektiv drift, automatisering og styring av energibruken. Energikilder er i hovedsak elektrisitet og fjernvarme, og virksomheten bidrar således ikke med direkte utslipp. Ved om- og påbygginger legges det vekt på valg av energieffektive løsninger og valg av materialer og produkter med lav miljøbelastning.

Konsernet har for året utarbeidet en egen miljørapport for eiendomsvirksomheten. Denne er tilgjengelig på www.aspelinramm.no. Det henvises til miljørapporten for mer detaljert informasjon om selskapets miljøpåvirkning og de tiltak som er og som planlegges iverksatt for å redusere miljøbelastningen fra virksomheten.

Resultat og balanse

Selskapets driftsinntekter var MNOK 64,8 (MNOK 59,8). Etter driftskostnader på MNOK 104,8 (MNOK 105,9) ble driftsresultat MNOK -40,0 (MNOK -46,2). Netto finansposter ble MNOK 452,8 (MNOK 297,5) og økning skyldes i hovedsak inntektsført konsernbidrag fra datterselskap og utbytte fra tilknyttet selskap.

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var MNOK -97,5 (MNOK -17,2). Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var MNOK -414,5 (MNOK -524,6), mens kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var MNOK 511,3 (MNOK 422,3).

Totalkapitalen var ved utgangen av året MNOK 4 113,1 mot MNOK 3 485,0 pr. 31.12.2019. Selskapets gjeld var MNOK 2 503,1 mot MNOK 2 440,5 året før. Egenkapital ved utgangen av året var MNOK 1 610,0 mot MNOK 1 044,5 året før.



Aspelin Ramm Eiendom AS

Utsiktene fremover

Selskapet og datterselskap har en god utleie- og driftssituasjon for sine eiendommer og prosjekter. Bygningsmassen fremstår som moderne og konkurransedyktig. Ledigheten er lav.

Selskapet vil bli påvirket av effektene knyttet til tiltakene iverksatt i Norge og internasjonalt for å motvirke Corona-pandemien. For årsregnskapet for 2020 har ikke selskapet identifisert konkrete regnskapsposter eller estimater som på nåværende tidspunkt må justeres som følge av denne usikkerheten. For 2021 som i 2020 forventes det at leieinntekter i datterselskaper vil bli påvirket negativt.

Oslo, 6. mai 2021

Styret for Aspelin Ramm Eiendom AS

Gunnar Gehrken Bøyum
styremedlem, daglig leder

Jahn Christopher Utne
styremedlem

Mona Amalie Aarebrot Tangen
styreleder

Penneo Dokumentnøkkel: HSDGP-WS7S-AISBL-TV30M-VLLMMW-AUZBZ



Aspelin Ramm Eiendom AS

Resultatregnskap

Beløp vises i tusen kr	Note	2020	2019
Driftsinntekter			
Leieinntekter fast eiendom		584	1 374
Andre driftsinntekter	11	64 257	58 372
Sum driftsinntekter		64 842	59 746
Driftskostnader			
Lønnskostnad	7, 9	76 087	76 837
Avskrivning	4	408	533
Annen driftskostnad	9, 11	28 315	28 568
Sum driftskostnader		104 809	105 938
Driftsresultat		-39 968	-46 192
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på inv. i datterselskap og tilknyttet selskap	5	542 430	275 959
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 450	12 991
Annen finansinntekt		46 179	43 573
Nedskrivning av finansielle eiendeler	5	-7 936	-5 730
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-24 838	-650
Annen finanskostnad	12	-104 531	-28 618
Netto finansposter		452 753	297 525
Ordinært resultat før skattekostnad		412 786	251 333
Skattekostnad på ordinært resultat	10	14 670	-1 100
ÅRSRESULTAT		427 456	250 234



Aspelin Ramm Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

Beløp vises i tusen kr	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
Utsatt skattefordel	10	43 654	27 595
Sum immaterielle eiendeler		43 654	27 595
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	46 618	46 618
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og	4	4 270	4 452
Sum varige driftsmidler		50 888	51 070
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	5	2 598 543	1 983 306
Investeringer i tilknyttet selskap	5	218 477	206 452
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		2 500	25 927
Investeringer i aksjer og andeler	5	6 153	6 153
Sum finansielle anleggsmidler		2 825 672	2 221 838
Sum anleggsmidler		2 920 215	2 300 503
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		5 073	5 063
Andre fordringer på selskap i samme konsern		1 183 989	1 172 476
Andre fordringer		931	3 302
Sum fordringer		1 189 992	1 180 841
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	2 893	3 646
Sum omløpsmidler		1 192 885	1 184 487
SUM EIENDELER		4 113 100	3 484 990



Aspelin Ramm Eiendom AS

Balanse pr. 31. desember

Beløp vises i tusen kr	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	2, 3	36 701	36 542
Overkurs	3	1 114 852	1 007 914
Sum innskutt egenkapital		1 151 552	1 044 456
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	3	458 428	0
Sum opptjent egenkapital		458 428	0
Sum egenkapital		1 609 980	1 044 456
Gjeld			
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>			
Pensjonsforpliktelser	7	85 158	80 196
Derivater	12	111 096	43 071
Sum avsetning for forpliktelser		196 254	123 267
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	329 594	366 871
Sum annen langsiktig gjeld		329 594	366 871
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Annen kortsiktig gjeld konsern		1 934 956	0
Leverandørgjeld		1 862	3 814
Betalbar skatt, ikke utlignet	10	10 125	9 876
Skyldige offentlige avgifter		10 088	8 579
Annen kortsiktig gjeld		20 241	1 928 127
Sum kortsiktig gjeld		1 977 271	1 950 396
Sum gjeld		2 503 120	2 440 534
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 113 100	3 484 990

Oslo, 6. mai 2021

Gunnar Gehrken Bøyum
styremedlem, daglig leder

Jahn Christopher Utne
styremedlem

Mona Amalie Aarebrot Tangen
styreleder

Penneo Dokumentnøkkel: HSDGP-W575-AISBL-TV30M-VLLMMW-AUZBZ

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

Beløp vises i tusen kr	Note	2020	2019
Likvider tilført / brukt på virksomheten:			
Resultat før skatt		412 786	251 333
Betalbar skatt		-9 876	-10 850
Ordinære avskrivninger		407	533
Urealisert mindreverdi derivater		68 026	-10 103
Inntektsføring utbytte datterselskap, tilknyttet selskap og aksjer		-585 782	-275 959
Forskjeller i pensjonsmidler/-forpliktelser		4 962	3 533
Nedskrivning finansielle anleggsmidler		7 936	5 730
Endring i andre tidsavgrensingsposter		4 032	18 539
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-97 509</u>	<u>-17 244</u>
Likvider tilført / brukt på investeringer:			
Innbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-226	-338
Utbetalinger ved investering i aksjer og andeler		-703 985	-529 430
Innbetalinger ved salg av aksjer og mottatt utdeling		266 313	23 123
Endring i andre investeringer og fordringer		23 427	-17 927
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-414 470</u>	<u>-524 572</u>
Likvider tilført / brukt på finansiering:			
Opptak av ny gjeld		0	195 000
Nedbetaling av langsiktig gjeld		-37 276	-11 676
Konsernbidrag		323 500	87 277
Endring i konsernmellomværende		225 002	151 694
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>511 226</u>	<u>422 295</u>
Netto endring i likvider i året		-753	-119 521
Konter og bankinnskudd per 01.01		<u>3 646</u>	<u>123 168</u>
Konter og bankinnskudd per. 31.12		<u>2 893</u>	<u>3 646</u>

Penneo Dokumentnøkkel: HSDGP-WSFS-AISBL-TV30M-VLLMMW-AUZBZ



Aspelin Ramm Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

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. Øverstiger 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.

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 tilfredsstillter kravene til sikringsbokføring regnskapsføres løpende, mens der hvor renteswapavtalene ikke tilfredsstillter kravene til sikringsbokføring, kostnadsføres urealiserte tap.

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.



Aspelin Ramm Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

Pensjoner

Selskapet har usikrede pensjonsforpliktelser overfor daglig leder, 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 - 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.

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 2020

Beløp vises i tusen kr

Note 3 - Egenkapital

Beløp vises i tusen kr

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	36 542	1 007 914	0	1 044 456
Årsresultat	0	0	427 456	427 456
Mottatt konsernbidrag	0	0	30 972	30 972
Tingsinnskudd	159	106 937	0	107 096
Egenkapital 31.12.	36 701	1 114 852	458 428	1 609 980

Note 4 - Varige driftsmidler

Beløp vises i tusen kr

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Maskiner og inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	46 618	16 962	63 580
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	226	226
Anskaffelseskost 31.12.	46 618	17 188	63 806
Akk. avskrivning 31.12.	0	-12 917	-12 917
Balanseført pr. 31.12.	46 618	4 270	50 888
Årets avskrivninger	0	408	408
Økonomisk levetid	*	3-15 år*	
Avskrivningsplan		Lineær	

* Tomt, boligeiendom og kunst avskrives ikke

Penneo Dokumentnrøkket: HSDGP-WS7S-AISBL-TV30M-VLLMW-AUZBZ

**Aspelin Ramm Eiendom AS****Noter til regnskapet for 2020**

Beløp vises i tusen kr

Note 5 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Beløp vises i tusen kr

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
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	93 %	77 811
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			2 598 543

Inntektsført konsernbidrag utgjør 330 256.

Tilknyttet selskap	Forretningskontor	Eier- andel	Bokført verdi pr. 31.12
Haraldrud Utvikling AS	Oslo	50 %	23 964
40 Rue Notre Dame Des Victoires AS	Oslo	50 %	1 735
Tjuvholmen Holding AS	Oslo	40 %	49 002
Strandtorget 1 AS	Tromsø	50 %	68 448
Parkveien Utvikling AS	Oslo	50 %	39 525
Share Oslo AS	Oslo	50 %	7 500
Solin AS	Oslo	50 %	55
Union Eiendomsutvikling AS	Drammen	49 %	28 248
Sum aksjer			218 477

Inntektsført utbytte og gevinst ved salg av tilknyttet selskap utgjør 212 174. Det er foretatt nedskrivning i tilknyttet selskap på 7 936.

Aksjer og Andeler	Ervervet	Forretning	Eier- andel	Bokført verdi pr. 31.12
Øvrige Aksjer				182
Lillo Gård KS			14 %	5 218
Lillo Gård AS			15 %	752
Sum aksjer				6 153



Aspelin Ramm Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

Note 6 – Fordringer, gjeld og garantiansvar

Fordringer med forfall senere enn ett år

Fordringer på tilknyttet selskap	2 500	25 927
----------------------------------	-------	--------

Gjeld sikret ved pant	329 594	366 871
-----------------------	---------	---------

Gjeld er sikret ved pant i fast eiendom i datterselskap.

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 innestående MNOK 207,6 og MNOK 196,0 på konsernkontoordningene. Selskapets innestående på ordningene er henholdsvis MNOK 445,7 og MNOK 144,0.

Garanti forpliktelser pr. 31.12.2020 var på 939 662 mot pr. 31.12.2019 1 208 829.

Note 7 - 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, daglig leder og tidligere ledende ansatte har tilleggspensjoner ut over kollektive ordninger. Tilleggspensjoner finansieres over konsernets drift.

	2020	2019
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	3 110	2 518
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	1 781	1 949
Resultatført estimatendring og avvik	3 374	2 502
Kostnader innskuddsbasert ordning	3 448	3 627
Netto pensjonskostnad	<u>11 713</u>	<u>10 596</u>
	2020	2019
Beregnete pensjonsforpliktelser pr 31.12	74 635	70 599
Periodisert arbeidsgiveravgift	<u>10 523</u>	<u>9 597</u>
Netto Pensjonsforpliktelse	85 158	80 196
<i>Økonomiske forutsetninger:</i>	2020	2019
Diskonteringsrente	1,70%	2,30%
Forventet lønnsregulering	2,25%	2,25%
Forventet G-regulering	2,00%	2,00%
Forventet pensjonsøkning	2,00%	2,00%

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 2020

Beløp vises i tusen kr

Note 8 - Bankinnskudd

Av totale bankinnskudd er MNOK 2,8 bundet til betaling av skyldig skattetrekk.

Note 9 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader

Lønninger	54 408	53 185
Arbeidsgiveravgift	8 347	7 861
Pensjonskostnader	11 713	10 596
Andre ytelser	1 619	5 195
Sum	<u>76 087</u>	<u>76 837</u>

Gjennomsnittlig antall årsverk	34	36
--------------------------------	----	----

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	
Lønn	4 599	4 096
Pensjonsutgifter	2 973	2 942
Annen godtgjørelse	276	289

Daglig leder har 12 måneder oppsigelsestid. Ved oppsigelse fra selskapets side utbetales etterlønn for 12 mnd. utover oppsigelsestid. Daglig leder ble formelt ansatt og lønnet fra Aspelin Ramm AS fra 1.11.2020. Lønn og godtgjørelse er oppgitt for hele 2020.

Styret

Det er ikke betalt honorar til styret i 2020.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

Lovpålagt revisjon	107
Andre tjenester	21



Aspelin Ramm Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

Note 10 - Skatt

Beløp vises i tusen kr

<i>Årets skattekostnad fordeler seg på:</i>	2020
Betalbar skatt	10 125
Endring utsatt skatt	-16 060
Skatteeffekt av konsernbidrag	-8 736
Årets totale skattekostnad	<u>-14 670</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2020
Ordinært resultat før skattekostnad	412 786
Permanente forskjeller	4 002
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	7 936
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	5 824
Skattemessig overskudd på andel i selskap med deltakerfastsetting	28 199
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-43 352
Resultatført konsernbidrag	-330 256
Overskuddsandel av investering DS, TS og FKV	-157 000
Regnskapsmessig gev. ved realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	-55 174
Endring i midlertidige forskjeller	72 998
Alminnelig inntekt	-54 037
Mottatt konsernbidrag	100 059
Årets skattegrunnlag	<u>46 023</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	10 125
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2020
Driftsmidler inkl goodwill	-1 282
Gevinst- og tapskonto	665
Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv	-111 096
Netto pensjonsforpliktelse som er ført i balansen	-85 158
Sum	<u>-196 871</u>
Avskåret rentefradrag til fremføring	-1 557
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-198 429</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-43 654

Penneo Dokumentnøkkel: HSDGP-W575-AISBL-TV30M-VLLMW-AUZBZ



Aspelin Ramm Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

Note 11 - 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 5,4 mens salg av tjenester utgjør MNOK 47,4.

Note 12 - Valuta- og rentederivater

Selskapet har inngått rentederivater med nominelt beløp på TNOK 1 425 000 og TSEK 700 000. Urealisert mindreverdi er 111 096 og endring i balanseført forpliktelse i 2020 på 68 028 er ført som annen finanskostnad.

Note 13 - Hendelser etter balansedagen og konsekvenser av Corona-pandemien

Selskapet vil bli påvirket av effektene knyttet til tiltakene iverksatt i Norge og internasjonalt for å motvirke Corona-pandemien. For årsregnskapet for 2020 har ikke selskapet identifisert konkrete regnskapsposter eller estimater som på nåværende tidspunkt må justeres som følge av denne usikkerheten. For 2021 forventes det at leieinntekter i datterselskap vil bli påvirket negativt.



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."

Gunnar Gehrken Bøyum

Daglig leder

Serienummer: 9578-5999-4-1195260

IP: 84.211.xxx.xxx

2021-05-06 05:15:41Z



Gunnar Gehrken Bøyum

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1195260

IP: 84.211.xxx.xxx

2021-05-06 05:15:41Z



Mona Aarebrot Tangen

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1335655

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-05-06 06:07:55Z



Jahn Christopher Utne

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-849146

IP: 84.213.xxx.xxx

2021-05-06 07:39:04Z



Penneo Dokumentnøkkel: HSDGP-WS7S-AISBL-TV30M-VLLMMW-NUZBZ

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

Noter til regnskapet for 2020

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.

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 tilfredsstillter kravene til sikringsbokføring regnskapsføres løpende, mens der hvor renteswapavtalene ikke tilfredsstillter kravene til sikringsbokføring, kostnadsføres urealiserte tap.

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



Aspelin Ramm Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

inntektsføres som annen finansinntekt.

Pensjoner

Selskapet har usikrede pensjonsforpliktelser overfor daglig leder, 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 - 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.

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

Ordinære	Eier-	Stemme-
----------	-------	---------



Aspelin Ramm Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

	aksjer	andel	andel
Aspelin Ramm AS	159 000	100 %	100 %

Note 3 - Egenkapital

Beløp vises i tusen kr

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	36 542	1 007 914	0	1 044 456
Årsresultat	0	0	427 456	427 456
Mottatt konsernbidrag	0	0	30 972	30 972
Tingsinnskudd	159	106 937	0	107 096
Egenkapital 31.12.	36 701	1 114 852	458 428	1 609 980

Note 4 - Varige driftsmidler

Beløp vises i tusen kr

	Tomter, bygninger og annen eiendom	Maskiner og inventar	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	46 618	16 962	63 580
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	226	226
Anskaffelseskost 31.12.	46 618	17 188	63 806
Akk.avskrivning 31.12.	0	-12 917	-12 917
Balanseført pr. 31.12.	46 618	4 270	50 888

Årets avskrivninger 0 408 408

Økonomisk levetid * 3-15 år*
Avskrivningsplan Lineær

* Tomt, boligeiendom og kunst avskrives ikke

Note 5 - Datterselskap, tilknyttet selskap m v

Beløp vises i tusen kr

Datterselskaper	Forretningskontor	Eierandel	Bokført verdi pr. 31.12
Aspelin Ramm Drift AS	Oslo	100 %	300
Hausmannsgate 16 AS	Oslo	100 %	5 937



Aspelin Ramm Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

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	93 %	77 811
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			2 598 543

Inntektsført konsernbidrag utgjør 330 256.

	Forretningskontor	Eierandel	Andel resultat 2011	Bokført verdi pr. 31.12
Tilknyttet selskap				
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 %	39 525
Share Oslo AS	Oslo	50 %	50 %	7 500
Union Eiendomsutvikling AS	Drammen	49 %	49 %	28 248
Sum aksjer				218 422

Inntektsført utbytte og gevinst ved salg av tilknyttet selskap utgjør 212 174. Det er foretatt nedskrivning i tilknyttet selskap på 7 936.

Aksjer og Andeler	Ervervet	Forretning	Eierandel	Bokført verdi pr. 31.12
Øvrige Aksjer			0 %	182
Lillo Gård KS			14 %	5 218
Lillo Gård AS			15 %	752



Aspelin Ramm Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

Sum aksjer	6 153
------------	-------

Note 6 - Fordringer og gjeld og garantiansvar

Fordringer med forfall senere enn ett år

Fordringer på tilknyttet selskap	2 500	25 927
----------------------------------	-------	--------

Gjeld sikret ved pant	329 594	366 871
-----------------------	---------	---------

Gjeld er sikret ved pant i fast eiendom i datterselskap.

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 innestående MNOK 207,6 og MNOK 196,0 på konsernkontoordningene. Selskapets innestående på ordningene er henholdsvis MNOK 445,7 og MNOK 144,0.

Garanti forpliktelser pr. 31.12.2020 var på 939 662 mot pr. 31.12.2019 1 208 829.

Note 7 - 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, daglig leder og tidligere ledende ansatte har tilleggspensjoner ut over kollektive ordninger. Tilleggspensjoner finansieres over konsernets drift.

	2020	2019
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	3 110	2 518
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	1 781	1 949
Resultatført estimatendring og avvik	3 374	2 502
Kostnader innskuddsbasert ordning	3 448	3 627
Netto pensjonskostnad	<u>11 713</u>	<u>10 596</u>
	2020	2019
Beregnete pensjonsforpliktelser pr 31.12	74 635	70 599
Periodisert arbeidsgiveravgift	10 523	9 597
Netto Pensjonsforpliktelse	<u>85 158</u>	<u>80 196</u>



Aspelin Ramm Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

<i>Økonomiske forutsetninger:</i>	2020	2019
Diskonteringsrente	1,70%	2,30%
Forventet lønnsregulering	2,25%	2,25%
Forventet G-regulering	2,00%	2,00%
Forventet pensjonsøkning	2,00%	2,00%

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

Note 8 - Bankinnskudd

Av totale bankinnskudd er MNOK 2,8 bundet til betaling av skyldig skattetrekk.

Note 9 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader

Lønninger	54 408	53 185
Arbeidsgiveravgift	8 347	7 861
Pensjonskostnader	11 713	10 596
Andre ytelser	1 619	5 195
Sum	<u>76 087</u>	<u>76 837</u>

Gjennomsnittlig antall årsverk	34	36
--------------------------------	----	----

Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjonsutgifter	Andre godtgjørelser
Daglig leder	4 599	2 973	276

Daglig leder har 12 måneder oppsigelsestid. Ved oppsigelse fra selskapets side utbetales etterlønn for 12 mnd. utover oppsigelsestid. Daglig leder ble formelt ansatt og lønnet fra Aspelin Ramm AS fra 1.11.2020. Lønn og godtgjørelse er oppgitt for hele 2020.

Styret

Det er ikke betalt honorar til styret i 2020.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

Lovpålagt revisjon	107
Andre tjenester	21



Aspelin Ramm Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

Note 10 - Skatt

Beløp vises i tusen kr

Årets skattekostnad fordeler seg på: **2020**

Betalbar skatt	10 125
Endring utsatt skatt	-16 060
Skatteeffekt av konsernbidrag	-8 736
Årets totale skattekostnad	<u>-14 670</u>

Beregning av årets skattegrunnlag: **2020**

Ordinært resultat før skattekostnad	412 786
Permanente forskjeller	4 002
Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir kostnadsført i året	7 936
3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	5 824
Skattemessig overskudd på andel i selskap med deltakerfastsetting	28 199
Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-43 352
Resultatført konsernbidrag	-330 256
Overskuddsandel av investering DS, TS og FKV	-157 000
Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	-55 174
Endring i midlertidige forskjeller	<u>72 998</u>
Alminnelig inntekt	-54 037
Mottatt konsernbidrag	<u>100 059</u>
Årets skattegrunnlag	<u>46 023</u>
Betalbar skatt (22%) av årets skattegrunnlag	10 125

Oversikt over midlertidige forskjeller **2020**

Driftsmidler inkl goodwill	-1 282
Gevinst- og tapskonto	665
Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv	-111 096
Netto pensjonsforpliktelse som er ført i balansen	-85 158
Sum	<u>-196 871</u>
Avskåret rentefradrag til fremføring	-1 557
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	<u>-198 429</u>
Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	-43 654

Note 11 - Transaksjoner med nærstående parter



Aspelin Ramm Eiendom AS

Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

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

Note 12 - Valuta- og rentederivater

Selskapet har inngått rentederivater med nominelt beløp på TNOK 1 425 000 og TSEK 700 000. Urealisert mindreverdi er 111 096 og endring i balanseført forpliktelse i 2020 på 68 028 er ført som annen finanskostnad.

Note 13 - Hendelser etter balansedagen og konsekvenser av Corona-pandemien

Selskapet vil bli påvirket av effektene knyttet til tiltakene iverksatt i Norge og internasjonalt for å motvirke koronapandemien. For årsregnskapet for 2020 har ikke selskapet identifisert konkrete regnskapsposter eller estimater som på nåværende tidspunkt må justeres som følge av denne usikkerheten. For 2021 forventes det at leieinntekter i datterselskap vil bli påvirket negativt.



Aspelin Ramm Eiendom AS

Kontantstrømoppstilling 01.01-31.12

Beløp vises i tusen kr	Note	2020	2019
Likvider tilført / brukt på virksomheten:			
Resultat før skatt		412 786	251 333
Betalbar skatt		-9 876	-10 850
Ordinære avskrivninger		407	533
Urealisert mindreverdi derivater		68 026	-10 103
Inntektsføring utbytte datterselskap, tilknyttet selskap og aksjer		-585 782	-275 959
Forskjeller i pensjonsmidler/-forpliktelser		4 962	3 533
Nedskrivning finansielle anleggsmidler		7 936	5 730
Endring i andre tidsavgrensningposter		4 032	18 539
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<u>-97 509</u>	<u>-17 244</u>
Likvider tilført / brukt på investeringer:			
Innbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		-226	-338
Utbetalinger ved investering i aksjer og andeler		-703 985	-529 430
Innbetalinger ved salg av aksjer og mottatt utdeling		266 313	23 123
Endring i andre investeringer og fordringer		23 427	-17 927
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<u>-414 470</u>	<u>-524 572</u>
Likvider tilført / brukt på finansiering:			
Opptak av ny gjeld		0	195 000
Nedbetaling av langsiktig gjeld		-37 276	-11 676
Konsernbidrag		323 500	87 277
Endring i konsernmellomværende		225 002	151 694
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<u>511 226</u>	<u>422 295</u>
Netto endring i likvider i året		-753	-119 521
Kontanter og bankinnskudd per 01.01		3 646	123 168
Kontanter og bankinnskudd per. 31.12		<u>2 893</u>	<u>3 646</u>



Aspelin Ramm Eiendom AS

Årsberetning 2020

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.

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

Fortsatt drift

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Organisasjon, likestilling og miljø

Selskapet hadde 34 ansatte pr. 31.12.2020, 16 menn og 18 kvinner. Totalt sykefravær utgjorde 2,1 % av arbeidet tid, hvorav 0,8 % korttidsfravær og 1,3 % langtidsfravær.

Det har ikke blitt rapportert om skader eller ulykker på arbeidsplassen. Arbeidsmiljøet anses som godt.

Styret er bevisst på de samfunnsmessige forventninger om tiltak for å fremme likestilling i virksomheten. Det er ikke iverksatt konkrete tiltak for å fremme likestillingsarbeid, men styrets målsetting er naturligvis å innfri samfunnets forventninger på sikt.

Ved løpende drift av eiendommen legges det vekt på å redusere forbruket av energi. Det arbeides kontinuerlig med energisparetiltak i form av effektiv drift, automatisering og styring av energibruken. Energikilder er i hovedsak elektrisitet og fjernvarme, og virksomheten bidrar således ikke med direkte utslipp. Ved om- og påbygginger legges det vekt på valg av energieffektive løsninger og valg av materialer og produkter med lav miljøbelastning.

Konsernet har for året utarbeidet en egen miljørapport for eiendomsvirksomheten. Denne er tilgjengelig på www.aspelinramm.no. Det henvises til miljørapporten for mer detaljert informasjon om selskapets miljøpåvirkning og de tiltak som er og som planlegges iverksatt for å redusere miljøbelastningen fra virksomheten.

Resultat og balanse

Selskapets driftsinntekter var MNOK 64,8 (MNOK 59,8). Etter driftskostnader på MNOK 104,8 (MNOK 105,9) ble driftsresultat MNOK -40,0 (MNOK -46,2). Netto finansposter ble MNOK 452,8 (MNOK 297,5) og økning skyldes i hovedsak inntektsført konsernbidrag fra datterselskap og utbytte fra tilknyttet selskap.

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var MNOK -97,5 (MNOK -17,2). Kontantstrøm fra investeringsaktiviteter var MNOK -414,5 (MNOK -524,6), mens kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter var MNOK 511,3 (MNOK 422,3).

Totalkapitalen var ved utgangen av året MNOK 4 113,1 mot MNOK 3 485,0 pr. 31.12.2019. Selskapets gjeld var MNOK 2 503,1 mot MNOK 2 440,5 året før. Egenkapital ved utgangen av året var MNOK 1 610,0 mot MNOK 1 044,5 året før.



Aspelin Ramm Eiendom AS

Utsiktene fremover

Selskapet og datterselskap har en god utleie- og driftssituasjon for sine eiendommer og prosjekter. Bygningsmassen fremstår som moderne og konkurransedyktig. Ledigheten er lav.

Selskapet vil bli påvirket av effektene knyttet til tiltakene iverksatt i Norge og internasjonalt for å motvirke Corona-pandemien. For årsregnskapet for 2020 har ikke selskapet identifisert konkrete regnskapsposter eller estimater som på nåværende tidspunkt må justeres som følge av denne usikkerheten. For 2021 som i 2020 forventes det at leieinntekter i datterselskaper vil bli påvirket negativt.

Oslo, 6. mai 2021

Styret for Aspelin Ramm Eiendom AS

Gunnar Gehrken Bøyum

styremedlem, daglig leder

Jahn Christopher Utne

styremedlem

Mona Amalie Aarebrot

Tangen
styreleder