

# Årsrapport 2009



<b>Hovedtall</b>	<b>4</b>
<b>Årsberetning</b>	<b>4</b>
<b>Resultatregnskap konsern</b>	<b>11</b>
<b>Balanse konsern</b>	<b>12</b>
<b>Kontantstrømpstilling konsern</b>	<b>14</b>
<b>Resultatregnskap morselskap</b>	<b>15</b>
<b>Kontantstrømpstilling morselskap</b>	<b>15</b>
<b>Balanse morselskap</b>	<b>16</b>
<b>Regnskapsprinsipper</b>	<b>17</b>
<b>Noter til regnskap</b>	<b>19</b>
<b>Revisors beretning</b>	<b>27</b>

---

**Hovedtall for 2005-2009**

<b>(MNOK)</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Driftsinntekter	891.9	991.0	999.2	897.9	861.5
Driftskostnader	689.6	714.3	712.5	652.5	639.8
Resultat før gevinst/tap ved salg av eiendommer og rehabiliteringskostnader	202.3	276.8	286.7	245.4	221.7
Gevinst/tap ved salg av eiendommer	117.0		624.4	28.1	9.0
Rehabiliteringskostnader	19.4	9.3	13.6	4.7	4.0
Netto finanskostnader	61.0	39.9	37.3	39.5	1.1
Resultat før skattekostnad	238.9	227.6	860.1	229.3	225.6
Totalkapital	4 071.6	3 614.9	3 149.4	3 102.4	2 765.9
Egenkapital	1 800.4	1 731.9	1 571.5	941.7	765.4
Bokført egenkapitalandel	44 %	48 %	50 %	30 %	28 %

**Styret:**

Knut G. Aspelin (Leder)

Truls Holthe

Knut Jacob Meland

Jonas Ramm

**Ledelse:**

Peter Groth Konsernsjef

Sverre Landmark Markedsdirektør

Per Gjesbach Økonomidirektør

Henrik Bryn Adm. direktør Motek AS (Aspelin-Ramm Handel AS)

**ÅRSBERETNING 2009**

Året 2009 ga stabilt gode resultater innenfor eiendomsvirksomheten, men dårlige konjunkturer medførte resultatnedgang for handelsvirksomheten.

Konsernets resultat før skattekostnad ble MNOK 238.9 mot MNOK 227.6 i 2008. Resultatet inneholder gevinst ved salg av eiendom med MNOK 117.1. I 2008 ble det ikke solgt eiendom. Det er belastet rehabiliteringskostnader med MNOK 19.4 (MNOK 9.3).

Eiendomsvirksomhetens lave ledighet og lange kontrakter gjør konsernet mindre sårbart for konjunktursvingninger. Markedsforholdene innenfor konsernets segmenter av eiendomsbransjen har i varierende grad vært påvirket av konjunkturedgangen, og prosjekter som Tjuvholmen har merket fallet i kontorleieprisene samt redusert etterspørsel etter boliger. Markedet for detaljhandel var sterkt i 2009, og omsetningen på ALNA Senter økte med 4.1 % til NOK 1.829 mrd. Hotellmarkedet var vanskelig i 2009, og spesielt Clarion Hotell Stockholm opplevde markant nedgang i omsetningen. Nyåpnede Quality Hotell 33 i Oslo (åpnet i juni 2008) klarte seg bra i et vanskelig Oslo-marked og ble dessuten kåret til Årets Hotell i Quality-segmentet i Skandinavia.

Det lave aktivitetsnivået innenfor bygg- og anleggsbransjen har gitt reduserte byggekostnader i 2009, noe som er gunstig for eiendomsvirksomheten. Handelsvirksomheten (Motek) har derimot merket det reduserte aktivitetsnivået gjennom redusert etterspørsel etter selskapets produkter; som er verktøy og materiell til bygge-, anleggs- og offshorevirksomheten.

En forsiktig optimisme preger inngangen til 2010. Aspelin Ramm har aldri hatt større aktivitetsnivå i egne og deleide utbyggingsprosjekter. Boligmarkedet er i god gjenge og nye byggetrinn på Tjuvholmen er besluttet.

## Virksomhetens art

Aspelin Ramm Gruppen AS er morselskap i Aspelin Ramm konsernet, som har to forretningsområder: Handelsvirksomhet (salg til bygge- og anleggsvirksomheten) og Eiendom (utvikling, drift og forvaltning av fast eiendom). Konsernet eier ca. 6 % av aksjene i det børsnoterte entreprenørselskapet AF Gruppen ASA.

## Konsernets rammevilkår

Mens 2009 går inn i historien som et svakt år for store deler av norsk økonomi, må det konstateres at konsernet bare i begrenset grad ble påvirket av dette. For første gang på 20 år var det i 2009 nedgang i bruttonasjonalproduktet (BNP) målt i faste priser. BNP gikk ned med 1,5 prosent fra 2008 til 2009. Nedgangen i fastlandsøkonomien startet i 3. kvartal 2008 og fortsatte inn i 1. kvartal 2009. Fallet stoppet i 2. kvartal, og aktiviteten økte svakt i de tre siste kvartalene av 2009.

Arbeidsledigheten steg fra 3 % til 3,3 % gjennom 2009, en lavere økning enn ventet.

Oslo Børs' hovedindeks steg fra 225 til 371 poeng i løpet av året, bunnnoteringen i 2009 var på 197 poeng.

Bygge- og anleggsvirksomheten var samlet 4,6 prosent lavere i 2009 enn i året før. Sesongjusterte tall viser at nedgangen i produksjonen var størst i begynnelsen av fjoråret, og at den flatet ut mot slutten av året.

Første halvår 2009 var preget av krise i kredittmarkedene som resulterte i at tilgangen på kreditt ble sterkt begrenset og at marginene steg til meget høye nivåer.

Markedet for næringseiendom har vært påvirket av finanskrisen, og 2009 ble preget av økende ledighet og lavere leienivåer, spesielt innenfor kontorleiemarkedet.

Også hotellmarkedet har merket finanskrisen, samtidig med at det er tilført ny kapasitet i viktige markeder. Losjiinntekt per tilgjengelig rom (RevPAR) sank med 9 % fra 2008 til 2009.

Omsetningshastigheten for brukte boliger og salgstakten for nye boliger fortsatte å falle gjennom 2008 og 2009. Mange boligprosjekter ble som en følge av vanskelige konjunkturer lagt på is. Redusert utbud samt stabilisering i lånemarkedet og lave renter har imidlertid hatt positiv effekt på salgsvolum- og prisutviklingen i annen halvdel av 2009.

Iht. Prognosecenteret falt antall igangsatte boliger marginalt, fra 20.000 boliger i 2008 til 19 669 i 2009, som er det laveste antall siden 1998. Kombinasjonen av lav igangsetting, lav rente og høy sysselsetting har gjort sitt til at prisene har steget: Statistikken viser at boligprisene i april 2010 var 9,9 prosent høyere enn i april året før, og 4,7 prosent høyere enn i toppmåneden august 2007. Korrigert for inflasjonen er prisene pr april 2010 4,6 prosent lavere enn de var i august 2007.

Konsumprisindeksen (KPI) viste en tolv månedersvekst på 3,4 prosent i mars 2010, målt mot mars 2009, økningen skyldes dog i vesentlig grad økte energi- og overføringspriser.

Omsetningsvolumet for næringseiendom (Oslo) var lavt i 2008, NOK 28,4 mrd, og falt til NOK 14 mrd i 2009. Mot slutten av året tok transaksjonsaktiviteten seg imidlertid opp.

Sverige var ikke mindre preget av konjunkturedgangen enn Norge. Aktiviteten i den svenske eiendomsbransjen var svært lav fra høsten 2008 og gjennom det meste av 2009, både innenfor transaksjoner og utleie. Den lave renten har gitt høyere boligpriser og stimulert til nyproduksjon, dog fra et svært lavt nivå. Starten på 2010 har budt på signaler om at optimismen i markedet er på vei tilbake.

## Handelsvirksomheten – Motek AS

Motek AS selger maskiner og forbruksmateriell direkte til bygge- og anleggsindustrien fra 21 egne utsalgssteder over hele Norge, og har i tillegg flere lokale samarbeidspartnere.

Leverandørene er verdenskjente firmaer som Hilti, Festool og Bostitch, og Motek har et langsiktig samarbeid med disse. I tillegg leveres en stor del av produktene under selskapets eget varemerke MOTEK.

Forbruket av de produktene Motek leverer så vel i Norge som i Norden for øvrig, er i stor grad direkte avhengig av det som bygges av yrkesbygg og boliger, samt rehabilitering av slike bygg.

Etterspørselen i Moteks hovedmarkedssegmenter har som ventet fortsatt fallet som startet i 2008. Motek har imidlertid lyktes i å opprettholde et tilfredsstillende driftsresultat.

Spesielt boligsegmentet hentet seg raskere inn enn forventet, og nøktern optimisme preger selskapets oppfatning av 2010.

De totale salgsinntekter for Motek konsernet ble MNOK 554,7 (MNOK 654,6) en nedgang på 15,3 %. Driftsresultatet ble MNOK 61,6 (MNOK 123,3). Ordinært resultat før skattekostnad ble MNOK 67,7 (MNOK 118,9).

### Eiendom

Aspelin Ramm er en solid og ansvarlig eiendomsutvikler og -forvalter. Aspelin Ramm legger vekt på at bygg skal utgjøre verdifulle elementer i landskap og bybilde, og har et langsiktig perspektiv på dette arbeidet. Selskapet er kjent for sin bevisste holdning til arkitektur og materialbruk, og har også høstet anerkjennelse for sitt arbeid med å fremme respekt for mennesker og miljø. Selskapet har i en årrekke arbeidet målrettet med energiforbruk og klimabelasting.

Aspelin Ramm eier selv ca. 331.000 m<sup>2</sup> bygg i Oslo-området, Stockholm og Gøteborg, og eier sammen med andre store norske eiendomsaktører en portefølje av selskaper med eiendommer og utviklingsprosjekter i Norge og Frankrike. Inkludert forholdsmessig andel i deleide selskaper utgjorde konsernets bygningsmasse ca. 390.000 m<sup>2</sup> pr. 31.12.2009. Eiendommassen omfatter kontorer, forretningslokaler, hoteller, industribygg og boliger, og i tillegg et betydelig utbyggingspotensial.

Arealledigheten i konsernets hel- og deleide eiendommer eksklusive eiendommer under utvikling var pr. 1. mars 2010 på ca. 4 % (4,0 %). Verdivektet ledighet var 3,81 % (4,4 %). Gjennomsnittlig, gjenværende leietid var 7,5 år (8).

### Eiendomsprosjekter Norge

Tjuvholmen utenfor Aker Brygge i Oslo er et av Oslos største eiendomsprosjekter, og her skapes en ny bydel bestående av boliger, kontorbygg, hotell, serveringssteder, kunstsenter, skulpturpark, båtplasser og mer enn 2 km ny sjøfront åpen for byens befolkning.

Tjuvholmen KS eies av Selvaag Gruppen AS (60 %) og Aspelin Ramm Gruppen AS (40 %). I tillegg til å delta på eiersiden i prosjektselskapet Tjuvholmen KS, har Aspelin Ramm foretatt investeringer i næringslokaler og boliger, dels i egen regi, dels sammen med selskaper i Selvaag-systemet.

Tjuvholmen-utbyggingen følger planene som ble vedtatt av Oslo bystyre i 2004. Det er lagt opp til en trinnsvis utbygging i takt med markedsutvikling og salgstakt.

Fra oppstarten og inntil prosjektet fullføres i 2014/2015 oppføres totalt 145.000 m<sup>2</sup> nybygg hvorav ca. 900 boliger. Ved utgangen av 2009 var i underkant av halvparten produsert og solgt.

Samlet investeringsramme utgjør om lag MNOK 7.000.

Union Eiendomsutvikling AS eies av Aspelin Ramm Gruppen AS (49 %) og Sealbay Eiendom AS (49 %), og står bak utviklingen av det 90 dekar store området Union Brygge som består av 11 kvartaler i sentrum av Drammen. Prosjektet har en investeringsramme på rundt MNOK 3.000. Pr i dag er det utviklet 137.000 m<sup>2</sup> nærings- og boligarealer hvorav det vesentligste er solgt.

Reguleringsarbeidet for området "Glassverket", eid av datterselskapet Svelvikveien 81/87 AS, er ikke formelt påbegynt, men planleggingen av aktivitet og virksomhet er igangsatt. Tomten er noe over 50 dekar og har 600 meter strandlinje mot Drammensfjorden.

Vulkan er et utviklingsområde ved Akerselva i Oslo. Reguleringsformålet omfatter bl.a. næring, hotell og boliger. Vulkan Eiendom AS er et heleiet datterselskap av Aspelin Ramm Eiendom AS, og har en samlet bygningsmasse, bygg under oppføring og ytterligere utbyggingskapasitet på ca. 40.000 m<sup>2</sup> BRA.

I 2009 startet byggingen av Søndre Kvartal (ca. 19.500 m<sup>2</sup> BTA), som omfatter et hotell på 140 rom (7.000 m<sup>2</sup> BTA) utleid til Scandic og et mindre hotell på 34 rom som er utleid til ITAS/NAV (ca. 1.500 m<sup>2</sup>). Søndre kvartal består i tillegg av 27 leiligheter for salg samt ca 5.000 m<sup>2</sup> handels/kontorlokaler for utleie samt et scenebygg på 1.500 m<sup>2</sup> som i sin helhet er leiet ut.

På Vulkan er det dessuten under oppføring et energiklasse A-bygg – Bellonahuset – som i tillegg til kontorer for Bellona huser restaurant- og butikklokaler på gateplan, totalt om lag 3.500 m<sup>2</sup>.

I Økern Næringspark (Oslo) eier Aspelin Ramm Eiendom AS 50 % og OBOS Forretningsbygg AS 50 % av prosjektselskapene Østre Aker vei 33 AS m.fl., som eier størstedelen av den tidligere Alcatel-eiendommen. Rehabilitering og ombygging av Alcatel STK's tidligere hovedkontor til Quality Hotell 33 er gjennomført (242 rom). Byggingen av et Toyota-senter (salg og service) på 13.500 m<sup>2</sup> ble ferdigstilt oktober 2009. I 2009 er det også gjennomført salg av 20 dekar næringstomt til Undervisningsbygg der byggingen av Oslos nye store videregående skole for yrkesfag er igang. Omlag 12 dekar tomt med mulighet for å bygge inntil 18.000 m<sup>2</sup> næringslokaler planlegges regulert.

ALNA Senter (eies av Aspelin Ramm Eiendom AS) er utviklet gjennom mange år, og har et salgsareal på ca. 55.000 m<sup>2</sup>. Omsetningen hos senterets leietakere gikk opp fra MNOK 1.757 i 2008 til MNOK 1.829 i 2009, en vekst på 4,1 %.

Aspelin Ramm Eiendom AS eier Rosenholmveien 25 AS med kontorkomplekset Rosenholm Campus i Oppegård kommune. IBM er største leietaker, og disponerer om lag 17.000 m<sup>2</sup> kontor m.v. I tillegg er det 40 mindre leietakere i bygget som til sammen disponerer 14.000 m<sup>2</sup>. Det er i 2009 investert ca MNOK 60 til blant annet oppgradering av 6.000 m<sup>2</sup> kontorarealer og oppgradering av fellesarealer. Tomten har også et betydelig potensial for utbygging, og det er igangsatt regulering av nye 55.000 m<sup>2</sup>.

Ny reguleringsplan for utvidelser av bebyggelsen på Alf Bjerckes vei 22-26 (tidligere Østre Aker vei 61) ble vedtatt i 2009, og åpner for totalt 20-40.000 m<sup>2</sup> ny bebyggelse (avhengig av høyder). En utvidelse for Sentraldistribusjon på 4.000 m<sup>2</sup> ble ferdigstilt i 2009.

Aspelin Ramm og ROM Eiendom eier 50 % hver av selskapet Alna Nord Utvikling AS, som eier Alf Bjerckes vei 28-30 (tidl. Østre Aker vei 91). Oppføring av et nybygg på om lag 40.000 m<sup>2</sup> pluss parkering, der om lag 34.000 er utleid til Norsk Medisinaldepot (NMD) for 20 år, startet i september 2009. Ferdigstillelse våren 2011.

Aspelin Ramm Eiendom AS og OBOS Forretningsbygg AS eier gjennom Oxenøen Bruk AS eiendommen Oksenøyveien 80. Eiendommen huser Norske Skogs hovedkontor, og det foreligger et betydelig utbyggingspotensial på eiendommen som er på 56 dekar. Det er godkjent en bebyggelsesplan for første utbyggingstrinn, ca. 6.500 m<sup>2</sup>, og regulering av restområdet for anslagsvis 17.000 m<sup>2</sup> bolig- og næringsarealer er igangsatt.

Aspelin Ramm Eiendom AS kjøpte i 2009 de resterende 50 % av aksjene i Svestad Brygge AS (tidl. Fristaten Eiendom AS), et selskap som eier 80 dekar tomt på Nesoddens vestsida nær Fagerstrand, med 3.000 m<sup>2</sup> eksisterende næringsbygg (fullt utleid) og regulert med samlet utbyggingspotensial på om lag 30.000 m<sup>2</sup>. På Svestad er i dag Falck Nutec største leietaker. Aspelin Ramm planlegger en utvikling av Svestad med ulike stedsfunksjoner som overnattingsstilbud/hotell, sjø- og opplevelsesbasert næringsvirksomhet og marina samt boliger og båtplasser.

Aspelin Ramm Eiendom AS inngikk i 2009 en avtale med Norsk Medisinaldepot (NMD) om å kjøpe deres eksisterende hovedanlegg i Sven Oftedals vei 10 på Bretvedt/Kalbakken i Oslo. NMD disponerer bygget til lager, distribusjon og kontor (hovedkontor) frem til høsten 2011, idet overtakelse og oppgjør skjer ved NMD's flytting til Alna Nord. Sven Oftedals vei 10 er et representativt og solid kvalitetsbygg fra 1974 på i alt ca 30.000 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen kan utvides med om lag 5.000 m<sup>2</sup> innenfor gjeldende reguleringsplan.

**Eiendomsprosjekter, Sverige**

Våren 2009 ble VANN ferdigstilt og re-åpnet; et SPA, konferanse- og hotellanlegg nær Lysekil i Bohuslän. VANN har 156 rom, konferansmuligheter for opptil 300 personer og et første-klasses SPA på om lag 1.200 m<sup>2</sup>.

Salget av eiendommene Rambergsstaden, Norra Älvstranden i Gøteborg, til Volvo Lastvagnar ble gjennomført med en betydelig gevinst.

**Resultat- og balanseregnskap**

Konsernets leieinntekter fra fast eiendom ble MNOK 264.1 i 2009, en økning på MNOK 4.2 i forhold til 2008. Redusert aktivitetsnivå i byggebransjen med tilhørende reduserte salg-inntekter i handelsvirksomheten (Motek) medførte at salg- og andre driftsinntekter ble MNOK 627.8 (MNOK 731.2 i 2008), en reduksjon på MNOK 103.4 fra 2008. Av nevnte reduksjon skyldes MNOK 99.9 reduserte inntekter i Motek.

Resultat før gevinst ved salg av eiendommer ble redusert fra MNOK 276.8 i 2008 med MNOK 74.5 til MNOK 202.3 i 2009 etter belastning av driftskostnader på MNOK 633.3 (MNOK 651.5) og ordinære avskrivninger på MNOK 56.3 (MNOK 62.8).

Det ble i 2009 realisert gevinster ved salg av eiendommer og aksjer i eiendomsselskap i Oslo og Gøteborg på i alt MNOK 117.1. I 2008 ble det ikke realisert gevinster. Det ble videre belastet rehabiliteringskostnader i 2009 på MNOK 19.4 mot MNOK 9.3 i 2008.

Driftsresultat etter gevinster og rehabiliteringskostnader ble MNOK 299.9 i 2009 mot MNOK 267.5 i 2008.

Inntekt på investering i tilknyttet selskap ble redusert fra MNOK 39.5 i 2008 til MNOK (2.3) i 2009. På grunn av vanskeligere markedsforhold i 2009 står Tjuvholmen for MNOK 33.6 av det reduserte resultatet. Konsernets finansinntekter endret seg fra MNOK 13.3 i 2008 til MNOK 14.6 i 2009. Finanskostnader utgjorde MNOK 73.3 i 2009 mot MNOK 92.7 i 2008. Samlede netto finanskostnader ble etter dette MNOK 61.0 mot MNOK 39.9 i 2008.

Konsernets resultat før skattekostnad endte på MNOK 238.9 mot MNOK 227.6 i 2008. Årsresultat etter skatt ble MNOK 182.6 mot MNOK 177.7 i 2008.

Konsernets bokførte totalkapital økte fra MNOK 3.614.9 med MNOK 456.7 til MNOK 4.071.6. Konsernets bokførte egenkapital utgjorde ved årsskiftet MNOK 1.800.4 opp fra MNOK 1.731.9 i 2008. Bokført egenkapitalandel var 44 % pr. 31.12.2009 mot 48 % pr. 31.12.2008.

Det er betydelig merverdi i anleggsaktiva i forhold til bokførte verdier.

**Finansiell risiko**

Ved utgangen av 2008 utgjorde konsernets samlede gjeld MNOK 2.271 (MNOK 1.883) mens netto rentebærende gjeld var MNOK 1.725 (MNOK 1.368). Låneporteføljens gjennomsnittlige rentebindingstid er ca. 1.5 år, der 68 % av porteføljen skal rentereguleres innen ett år, 22 % innen 2 – 5 år, mens 10 % av porteføljen har lengre bindingstid enn 6 år. Ved løpende håndtering av konsernets renterisiko benyttes rentebytte- og fastrenteavtaler.

Konsernets samlede virksomhet genererte en kontantstrøm før skatt (ekskl. resultat fra deleide selskap) fra ordinær virksomhet på MNOK 199.8, en reduksjon på MNOK 60.4 i forhold til 2008 (MNOK 260.2). Ved årsskiftet utgjorde konsernets tilgjengelige likviditet MNOK 319.5 (MNOK 400.3) bestående av bankinnskudd på MNOK 136.5 (MNOK 71.6) og ubenyttede trekkrammer på MNOK 183.0 (MNOK 328.7). I tillegg har konsernet et betydelig lånepotensial i eksisterende eiendomsmasse.

Ved finansiering av konsernets prosjekter legges det vekt på å sikre langsiktige låneforpliktelser fra flere långivere. Av konsernets langsiktige rentebærende gjeld forfaller 2 % innen et år, 31 % innen 2 – 5 år mens 67 % av porteføljen forfaller i 2015 eller senere.

Konsernets kredittrisiko er relatert til kundenes (leietakere og varekunder) evne til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Deler av konsernets kundefordringer er kredittforsikret. Historisk har konsernet hatt lave tap grunnet motparters manglende betaling. Kundemassen anses solid.

Konsernet har således en god finansiell posisjon kjennetegnet ved høy soliditet og god tilgang på likviditet gjennom tilgjengelig kontantbeholdning, etablerte trekkrettigheter og gjeldfrie eller lavt belånte eiendommer. Denne posisjonen trygger konsernets verdier og muliggjør utnyttelse av fremtidige investeringsmuligheter.

### **Redegjørelse for Årsregnskapet**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Aspelin Ramm Gruppen AS og konsernets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Konsernets økonomiske og finansielle stilling og de enkelte enheters administrative og operative kapasitet er god. Konsernet står godt rustet til å møte fremtidens krav og utfordringer. Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

### **Personal**

Konsernet har i alt 354 ansatte fordelt med 234 i Norge og 120 i Sverige.

Sykefraværet økte i løpet av året fra 4.2 % med 3.1 poeng til 7.3 % av arbeidet tid, hvorav 5.3 % var korttidsfravær og 2.0 % var langtidsfravær. Det er satt i gang tiltak med sikte på å få fraværet tilbake til et akseptabelt nivå.

Av de i alt 354 ansatte er 107 kvinner og 247 menn. Styrene i morselskapet og heleide datterselskaper har for tiden 13 mannlige medlemmer.

Styret har etter en samlet vurdering av de enkelte selskaper ikke funnet det nødvendig med spesielle tiltak med hensyn på likestilling når det gjelder den operative virksomhet. Styret ønsker en høyere kvinneandel i operative virksomheter. Rekruttering av nye medarbeidere ses i dette perspektiv.

Det er som i fjor ikke registrert skader eller ulykker av alvorlig karakter.

Det er styrets oppfatning at arbeidsmiljøet er godt.

### **Energibruk og miljø.**

Konsernets samlede energiforbruk, inklusive det leietakerne forbruker gjennom året, er i hovedsak levert som elektrisk kraft eller fjernvarme. Utslipp til det ytre miljø i forbindelse med oppvarming er således minimalt, men det arbeides like fullt kontinuerlig med energi-besparende tiltak.

Alle nybygg er underlagt krav om utførelse av miljøundersøkelser, herunder utarbeidelse av en miljøtiltaksplan.

I forbindelse med riving og ombygging av eldre bygg legges det stor vekt på kildesortering av rivningsmaterialer, og der det ligger til rette for det blir så vel eget som leietakers avfall kildesortert og levert til offentlige mottak.

Det blir lagt økende vekt på kontroll og overvåkning av leietakeres virksomhet i våre bygg med sikte på å forhindre utslipp til luft, vann eller grunn. Det arbeides kontinuerlig med forbedring av rutiner for internkontroll knyttet til drift av våre eiendommer, herunder ettersyn og kontroll av tekniske anlegg.

Aspelin Ramm Drift AS, som står for teknisk drift av konsernets eiendommer, har siden 2003 implementert energireduserende tiltak og opplæring som for 2009 har medført en årlig besparelse av energi på om lag 13 mill. kWh. Aspelin Ramm er dessuten involvert i et prosjekt for reduksjon av energiforbruket i Kirkens Bymisjons eiendomsmasse. Oppnådd besparelse i 2009 er på 325.000 kWh, mens målet for prosjektet er en årlig besparelse på 1 mill. kWh.

Konsernet inngikk i 2009 en 3 års samarbeidsavtale med Bellona, og har i tillegg en rammeavtale med Grønn Byggallianse og Svanens Innkjøperklubb.

### **Aksjonærforhold**

Aksjene i Aspelin Ramm Gruppen AS er eiet med 50 % hver av selskapene Artel Holding AS og Sole Invest AS, som kontrolleres av henholdsvis Knut G. Aspelin og Jonas Ramm.

**Utsiktene fremover**

Usikkerheten som preget inngangen til fjoråret er sterkt redusert. Det hersker fortsatt usikkerhet om den økonomiske utviklingen fremover, ikke minst som følge av krisene i Hellas og andre land i Sør-Europa, men norske og internasjonale finansinstitusjoner synes å ha lagt bak seg de forhold som skapte den såkalte finanskrisen i 2008-2009. Bankene interesse for eiendom har økt jevnt, etter "tørken" i første halvdel av 2009.

Rentenivået økte høsten 2009, men det er nå særlig marginpåslaget som skaper relativt høy pris på kreditt; dog er marginene på vei nedover.

Kontorledigheten i Oslo var på 7 % ved årsskiftet 2009/2010 og antas å nå en topp på om lag 8,5 % i løpet av 2010, dette som følge av at ny kapasitet ferdigstilles, og at etterspørselen er moderat. Leiene ventes ikke å synke ytterligere, men det er heller ikke tro på særlig økning.

Etterspørselen etter lager- og kombinasjonslokaler i sentrale deler av Oslo-området ventes å holde seg.

Det markerte fallet i boligprisene gjennom 2008 ble reversert gjennom 2009. SSB regner med en mer moderat prisvekst framover, idet det høye prisenivået (og relativt lave byggekostnader) bidrar til bedret lønnsomhet ved nybygging, slik at boliginvesteringene vil stige gjennom inneværende år. Prognosecenteret har anslått igangsettingstallet for nye boliger i 2010 til 23.000, stigende til 28.000 i 2011.

Innen svensk økonomi har utviklingen hittil i 2010 vært positiv, og det er tro på at tendensen fortsetter.

Konsernets ser en forsiktig, positiv utvikling for handelsvirksomheten, i tråd med at aktivitetsnivået innen bygg- og anlegg øker.

Verdiutviklingen på konsernets aksjer i AF Gruppen ASA fremover avhenger av de generelle markedsforholdene for børselskaper samt selskapets lønnsomhet, som igjen avhenger av aktivitetsnivået innen bygg, anlegg og offshore.

Konsernets eiendommer har en gjennomsnittlig gjenværende leietid på omlag 7.75 år, og en ledighet omkring 4 %. Dette sikrer solide inntekter og en betydelig kontantstrøm i årene fremover. Konsernet har en betydelig eiendomsreserve under utvikling, og sikrer lønnsomhet i disse gjennom forhåndssalg, utleie og øvrige risikoreduserende tiltak.

**Disponering av årets resultat**

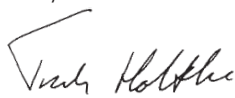
Årsresultatet i morselskapet på MNOK 47.6 foreslås overført annen egenkapital.

Morselskapets bokførte egenkapital er MNOK 789.2 hvorav fri egenkapital utgjør MNOK 628.8.

Oslo, den 12. mai 2010



Knut G. Aspelin  
Styreleder



Truls Holthe



Jonas Ramm



Knut Jacob Meland



Peter Groth  
Adm. direktør

(Alle tall i NOK 1000)	Note	Konsern	
		2009	2008
<b>DRIFTSINNEKTER</b>			
Salgsinntekter og andre driftsinntekter	9	627 818	731 179
Leieinntekter fast eiendom	9	264 084	259 868
Sum driftsinntekter		891 902	991 047
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Varekostnad		280 929	299 013
Lønnskostnad	7, 10	164 444	170 032
Avskrivninger	2,3	56 273	62 765
Annen driftskostnad	10	187 975	182 475
Sum driftskostnader		689 621	714 285
<b>RESULTAT FØR GEVINST/(TAP) VED SALG AV EIENDOMMER OG REHABILITERINGSKOSTNADER</b>			
		<b>202 281</b>	<b>276 762</b>
Gevinst/(tap) ved salg av eiendommer		117 061	
Rehabiliteringskostnader eiendommer		(19 421)	(9 273)
<b>DRIFTSRESULTAT</b>			
		<b>299 921</b>	<b>267 489</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	(2 304)	39 509
Finansinntekter	11	14 569	13 308
Finanskostnader	11	(73 303)	(92 742)
Netto finansposter		(61 038)	(39 925)
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>			
		<b>238 883</b>	<b>227 564</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	56 319	49 886
<b>ÅRSRESULTAT</b>			
		<b>182 564</b>	<b>177 678</b>
Minoritetsinteresser		25	415
Majoritetsinteresser		182 539	177 263

Balanse pr. 31.12.2009

12

(Alle tall i NOK 1000)	Note	Konsern	
		2009	2008
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Goodwill	2	5 800	8 768
Andre immaterielle eiendeler	2	3 160	4 656
Sum immaterielle eiendeler		8 960	13 424
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	2 878 394	2 566 580
Maskiner og inventar	3	57 689	69 389
Sum varige driftsmidler		2 936 083	2 635 969
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	498 253	455 380
Investeringer i aksjer og andeler	5	37 702	40 600
Pensjonsmidler	7	6 215	6 553
Andre langsiktige fordringer	6	240 031	163 411
Sum finansielle anleggsmidler		782 201	665 944
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>3 727 244</b>	<b>3 315 337</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Varer		93 027	118 588
Kundefordringer		59 123	61 620
Andre fordringer		55 663	47 720
Sum fordringer		114 786	109 340
Kontanter og bankinnskudd	6	136 519	71 645
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>344 332</b>	<b>299 573</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 071 576</b>	<b>3 614 910</b>

(Alle tall i NOK 1000)	Note	Konsern	
		2009	2008
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	1, 12	1 000	1 000
Overkursfond	1	10 247	10 247
Sum innskutt egenkapital		11 247	11 247
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Øvrig konsernkapital	1	1 766 606	1 694 079
Sum opptjent egenkapital		1 766 606	1 694 079
Min. intr. andel av egenkapital		22 578	26 618
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 800 431</b>	<b>1 731 944</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Pensjonsforpliktelser	7	21 461	21 629
Utsatt skatt	8	132 037	103 226
Sum avsetning for forpliktelser		153 498	124 855
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	1 817 031	1 359 502
Sum annen langsiktig gjeld		1 817 031	1 359 502
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 230	64 939
Leverandørgjeld		70 028	78 862
Betalbar skatt	8	19 826	48 584
Skyldig offentlige avgifter		19 009	26 716
1 års avdrag på langsiktig gjeld	6	38 830	26 498
Annen kortsiktig gjeld		131 693	153 010
Sum kortsiktig gjeld		300 616	398 609
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 271 145</b>	<b>1 882 966</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 071 576</b>	<b>3 614 910</b>

Balanse pr. 31.12.2009

13


Oslo, den 12. mai 2010



Knut G. Aspelin  
Styreleder



Jonas Ramm



Truls Holthe



Knut Jacob Meland



Peter Groth  
Adm. direktør

(Alle tall i NOK 1000)	Konsern	
	2009	2008
<b>Likvider tilført / brukt på virksomheten:</b>		
Resultat før skatt	238 883	227 564
Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap	2 304	(39 509)
Betalbar skatt	(19 833)	(48 757)
Ordinære avskrivninger	56 273	62 765
Gevinst ved salg av anleggsmidler/aksjer	(117 835)	(12 804)
Forskjellen mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger	170	(3 622)
Endring i varer, kundefordringer og leverandørgjeld	19 224	(7 442)
Endring i andre tidsavgrensingsposter	(65 723)	(75 023)
Netto likviditetsendring fra virksomheten	113 463	103 172
<b>Likvider tilført / brukt på investeringer:</b>		
Utbetaling ved investeringer i tilknyttet selskap	(118 671)	(136 054)
Utbetaling ved investeringer i varige driftsmidler	(490 083)	(186 561)
Innbetaling fra investeringer i tilknyttet selskap	12 474	12 126
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler (salgssum)	208 243	21 181
Endring i andre investeringer	(73 722)	(101 888)
Netto likviditetsendring fra investeringer	(461 759)	(391 196)
<b>Likvider tilført / brukt på finansiering:</b>		
Opptak av ny gjeld (kortsiktig og langsiktig)	594 127	381 010
Nedbetaling av gammel gjeld	(129 481)	(25 393)
Valutakurseffekter	8 524	3 733
Utbytte	(60 000)	(60 000)
Netto likviditetsendring fra finansiering	413 170	299 350
Netto endring i likvider i året	64 874	11 326
<b>Kontanter og bankinnskudd per 01.01</b>	<b>71 645</b>	<b>60 319</b>
<b>Kontanter og bankinnskudd per 31.12</b>	<b>136 519</b>	<b>71 645</b>

(Alle tall i NOK 1000)	Note	Morselskap	
		2009	2008
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>			
Annen driftskostnad		17	770
Sum driftskostnader		17	770
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>(17)</b>	<b>(770)</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Gevinst/(tap) ved salg av datterselskaper			
Inntekt på investering i datterselskap		25 247	151 192
Inntekt på investering i tilknyttet selskap			12 400
Finansinntekter	11	66 518	38 784
Finanskostnader	11	(36 017)	(58 161)
Netto finansposter		55 748	144 215
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>55 731</b>	<b>143 445</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	8	8 135	41 500
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>47 596</b>	<b>101 945</b>
<b>Opplysninger om avsetninger til:</b>			
Annen EK		47 596	101 945
Sum disponert		47 596	101 945

(Alle tall i NOK 1000)	Morselskap	
	2009	2008
<b>Likvider tilført / brukt på virksomheten:</b>		
Resultat før skatt	55 731	143 445
Betalbar skatt	(48)	(44 621)
(Reversert) nedskrivning aksjer	(21 074)	21 074
Effekt av valutakursendring	(3 599)	5 363
Endring i andre tidsavgrensningsposter	240 836	(7 051)
Netto likviditetsendring fra virksomheten	271 846	118 210
<b>Likvider tilført / brukt på investeringer:</b>		
Utbetaling ved investering i aksjer og andeler	(480 000)	(200 274)
Netto likviditetsendring fra investeringer	(480 000)	(200 274)
<b>Likvider tilført / brukt på finansiering:</b>		
Opptak av ny gjeld	321 748	294 828
Nedbetaling av gammel gjeld	(52 640)	
Utbytte	(60 000)	(60 000)
Netto likviditetsendring fra finansiering	209 108	234 828
Netto endring i likvider i året	954	152 764
<b>Kontanter og bankinnskudd per 01.01</b>	<b>300 084</b>	<b>147 320</b>
<b>Kontanter og bankinnskudd per 31.12</b>	<b>301 038</b>	<b>300 084</b>

(Alle tall i NOK 1000)	Note	Morselskap	
		2009	2008
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i datterselskap	4	1 017 070	617 070
Investeringer i tilknyttet selskap	4	188 694	108 694
Investeringer i aksjer/andeler		97 391	76 317
Sum finansielle anleggsmidler		1 303 155	802 081
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 303 155</b>	<b>802 081</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Fordringer konsernselskap			114 690
Sum fordringer		0	114 690
Kontanter og bankinnskudd		301 038	300 084
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>301 038</b>	<b>414 774</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 604 193</b>	<b>1 216 855</b>
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	1, 11	1 000	1 000
Overkursfond	1	10 247	10 247
Sum innskutt egenkapital		11 247	11 247
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	1	777 958	790 362
Sum opptjent egenkapital		777 958	790 362
<b>Sum egenkapital</b>		<b>789 205</b>	<b>801 609</b>
<b>GJELD</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	8	15 346	7 259
Sum avsetning for forpliktelser		15 346	7 259
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	565 700	300 191
Sum annen langsiktig gjeld		565 700	300 191
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Betalbar skatt	8	48	44 621
Gjeld konsernselskap		171 196	
Annen kortsiktig gjeld		62 698	63 175
Sum kortsiktig gjeld		233 942	107 796
<b>Sum gjeld</b>		<b>814 988</b>	<b>415 246</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 604 193</b>	<b>1 216 855</b>

Balanse pr. 31.12.2009

16

Oslo, den 12. mai 2010

  
Knut G. Aspelin  
Styreleder

  
Jonas Ramm

  
Truls Holthe

  
Knut Jacob Meland

  
Peter Groth  
Adm. direktør

---

## REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapsskikk.

### Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Aspelin-Ramm Gruppen AS og datterselskap. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskap følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi eller mindreverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld balanseføres som goodwill. Goodwill avskrives lineært over antatt økonomisk levetid.

### Datterselskap/tilknyttet selskap

Investering i datterselskap og tilknyttede selskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. I konsernregnskapet brukes egenkapitalmetoden for tilknyttede selskaper. Andelen av resultat er basert på resultatet etter skatt i de selskap hvor man har investert med fradrag for interne gevinster og eventuelle avskrivninger på merverdi som skyldes at kostpris på aksjene var høyere enn den ervervede andelen av balanseført egenkapital. I resultatregnskapet er resultatandelen vist under finansposter.

Utbytte og andre utdelinger inntektsføres samme år som det avsettes i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene fratrekkes investeringsverdi i balansen.

### Salgs- og leieinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Leieinntekter resultatføres i takt med utleieperioden.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, 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 opptakstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Rentebytteavtaler ("renteswapper") benyttes for å sikre fremtidige rentevilkår på konsernets lån. Swaprenter periodiseres likt med underliggende lån. Urealisert gevinst/tap resultatføres ikke i regnskapet.

### Eiendommer

Konsernets eiendommer er i balansen vurdert til anskaffelseskost inklusive oppskrivninger, redusert med akkumulerte ordinære avskrivninger og nedskrivninger. Nedskrivninger foretas når forskjellen mellom virkelig verdi og bokført verdi for eiendommer er vesentlig, og verdi-forringelsen antas ikke å være av forbigående karakter. Eiendommene er vurdert individuelt.

### Vedlikeholds- og rehabiliteringskostnader

Kostnader i forbindelse med vedlikehold og foredling av eiendommer er delt i tre grupper i regnskapet. Løpende reparasjons- og vedlikeholdskostnader er klassifisert som andre driftskostnader. Utgiftsførbare rehabiliteringskostnader er ført på egen linje i resultatregnskapet, mens aktiveringspliktige påkostninger er tillagt bokførte verdier av eiendommer i balansen.

**Gevinst/tap av eiendommer**

Resultatposten er ordinær for konsernets virksomhet, men vil variere mye fra år til år. Posten er derfor presentert på egen linje i resultatoppstillingen.

**Varige driftsmidler, maskiner og inventar**

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets 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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

**Varebeholdninger**

Varebeholdning består av innkjøpte handelsvarer og er verdsatt til laveste av anskaffelseskost etter FIFO-prinsippet og virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

**Valuta**

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert etter kursen ved regnskapsårets slutt. Ved omregning av utenlandske selskap blir resultatregnskapet omregnet til gjennomsnittskurser for året mens balansen omregnes til kurs på balansedagen. Omregningsdifferanser føres direkte mot konsernets egenkapital.

**Kortsiktige plasseringer**

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

**Pensjoner**

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. Pensjonsmidler er vurdert til virkelig verdi og fratrukket i netto pensjonsforpliktelser i balansen. Endringer i forpliktelsen som skyldes endringer i pensjonsplaner fordeles over antatt gjenværende opptjeningsperiode. Endringer i forpliktelsen og pensjonsmidlene som skyldes endringer i og avvik i beregningsforutsetningene (estimatendringer) fordeles over antatt gjennomsnittlig gjenværende opptjeningsperiode hvis avvikende ved årets begynnelse overstiger 10 % av det største av brutto pensjonsforpliktelser og pensjonsmidler.

Ved regnskapsføring av pensjon er lineær opptjeningsprofil og forventet sluttlønn som opptjeningsgrunnlag lagt til grunn. Planendringer amortiseres over forventet gjenværende opptjeningsperiode. Det samme gjelder estimatavvik i den grad de overstiger 10 % av den største av pensjonsforpliktelsene og pensjonsmidlene (korridor).

**Skatt**

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 28 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjørt.

**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.

## Note 1 Egenkapital

### Morselskap

(Alle tall i NOK 1000)	Aksje- kapital	Over- kursfond	Annen EK	Sum
<b>Egenkapital pr 31.12 2008</b>	<b>1 000</b>	<b>10 247</b>	<b>790 362</b>	<b>801 609</b>
Årets resultat			47 596	47 596
Utbytte			(60 000)	(60 000)
<b>Egenkapital pr. 31.12.2009</b>	<b>1 000</b>	<b>10 247</b>	<b>777 958</b>	<b>789 205</b>

### Konsern

	Sum EK
<b>Egenkapital pr 31.12 2008</b>	<b>1 731 944</b>
Årets resultat	182 564
Utbytte	(60 000)
Omregningsdifferanse	(54 077)
<b>Egenkapital pr. 31.12.2009</b>	<b>1 800 431</b>

Noter til regnskap

19

## Note 2 Immaterielle eiendeler

### Konsern

(Alle tall i NOK 1000)	Goodwill	Andre immaterielle eiendeler	Sum immaterielle eiendeler
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Anskaffelseskost 31.12.08	11 466	15 615	27 081
Valutaeffekt anskaffelseskost	(1 196)		(1 196)
Tilgang		65	65
Anskaffelseskost 31.12.09	10 270	15 680	25 950
Akkumulerte avskrivninger 31.12.09	(4 470)	(12 520)	(16 990)
<b>Bokført verdi pr. 31.12.09</b>	<b>5 800</b>	<b>3 160</b>	<b>8 960</b>
Årets avskrivninger	2 085	1 561	3 646

Goodwill relaterer seg til kjøp av aksjer i det svenske hoteldriftsselskapet Meholmen Hotell AB. Goodwillen avskrives lineært over 5 år.

Andre immaterielle eiendeler relaterer seg til kjøp av aksjer i selskapet Infill AS. Verdiane avskrives lineært over 5 år.

### Note 3 Varige driftsmidler

(Alle tall i NOK 1000)

	Tomter/bygninger og annen fast eiendom	Maskiner og inventar	Sum varige driftsmidler
<b>Varige driftsmidler</b>			
Anskaffelseskost 31.12.08	2 938 212	179 895	3 118 107
Valutaeffekt anskaffelseskost	(94 327)	(10 312)	(104 639)
Tilgang kjøpte driftsmidler	526 210	13 662	539 872
Avgang solgte driftsmidler	(90 575)	(13 590)	(104 165)
Anskaffelseskost 31.12.09	3 279 520	169 655	3 449 175
<hr/>			
Akkumulerte avskrivninger 31.12.09	(401 126)	(111 966)	(513 092)
<hr/>			
<b>Bokført verdi pr. 31.12.09</b>	<b>2 878 394</b>	<b>57 689</b>	<b>2 936 083</b>
<hr/>			
Årets avskrivninger	36 127	16 500	52 627

Konsernet benytter lineære avskrivninger for alle varige driftsmidler. Den økonomiske levetiden for driftsmidlene er beregnet til:

* Bygninger og annen fast eiendom	33-100 år
* Maskiner og inventar	3-15 år

#### Noter til regnskap

20

### Note 4 Datterselskap, tilknyttet selskap mv.

#### Datterselskaper

I konsernregnskapet inngår følgende datterselskaper:

(Alle tall i NOK 1000)

	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmeandel	Verdi i balansen
<b>Aksjer i datterselskap eiet av morselskapet</b>			
Aspelin Ramm Eiendom AS	Oslo	100 %	735 354
Aspelin Ramm Handel AS	Oslo	100 %	52 608
Østre Aker vei 61 AS	Oslo	100 %	78 848
Ensjøveien 10-12 AS	Oslo	100 %	18 100
Aspelin Ramm Utvikling AS	Oslo	100 %	7 990
Aspelin Ramm Fastigheter Stockholm AB	Stockholm	91 %	124 170
<b>Sum aksjer i datterselskaper</b>			<b>1 017 070</b>

#### Eiet av datterselskaper

Motek AS	Oslo	100 %	26 630
Aspelin Ramm Fastigheter AB	Gøteborg	100 %	47 249
Hans Møller Gasmannsvei 9 AS	Oslo	100 %	15 000
Brobekkveien 50 AS	Oslo	100 %	16 498
Aspelin Ramm Bolig AS	Oslo	100 %	75 937
Infill AS	Oslo	66 %	13 973
Aspelin Ramm Boliger F2 Tjuvholmen AS	Oslo	100 %	12 110
Rosenholmveien 25 AS	Oslo	100 %	300 110
Aspelin Ramm Drift AS	Oslo	100 %	300
Alfakrøll Bygget AS	Oslo	100 %	2 041
Østbanehallen AS	Oslo	100 %	13 720
Vulkan Eiendom AS	Oslo	100 %	126 068
Svestad Brygge AS	Oslo	100 %	66 989

Fortsetter neste side

## Tilknyttet selskap - Morselskap

(Alle tall i NOK 1000)

	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmeandel	Verdi i balansen
<b>Aksjer</b>			
Union Eiendomsutvikling AS	Drammen	49%	28 167
Tjuvholmen AS	Oslo	40%	16 000
Sum aksjer			44 167
<b>Andeler</b>			
Tjuvholmen KS	Oslo	40%	144 000
Skotfoss Bruk DA	Oslo	25%	527
Sum andeler			144 527
<b>Sum aksjer og andeler</b>			<b>188 694</b>

## Tilknyttet selskap - Konsern

(Alle tall i NOK 1000)

	Eierandel/ stemmeandel	Forretnings- kontor	Inngående balanse 1.1.09	Tilgang/ avgang	Resultat- andel	Utgående balanse 31.12.09
Union Eiendomsutvikling AS	49,0 %	Drammen	59 831		4 690	64 521
Alna Nord Utvikling AS	50,0 %	Oslo	224	28 200	(107)	28 317
Skotfoss Bruk DA	25,0 %	Oslo	661		(8)	653
40 Rue Notre Da.D.Victoires AS	50,0 %	Oslo	31 288	(4 941)*	2 389	28 736
Østre Aker Vei 33 AS	50,0 %	Oslo	1 119		(355)	764
Telefonfabrikken AS	50,0 %	Oslo	2 132		1 173	3 305
Hotell 33 AS	40,0 %	Oslo	23 179		1 085	24 264
Kabelgata 2 AS	50,0 %	Oslo	25 915	1 607	272	27 794
Kabelgata 6 AS	50,0 %	Oslo	2 527	(2 527)		0
Tjuvholmen KS/AS	40,0 %	Oslo	142 738	80 000	(7 129)	215 609
Tjuvholmen Pluss KS/AS	40,0 %	Oslo	14 595	(12 474)	3 114	5 235
Tjuvholmen Butikk&Rest KS/AS	40,0 %	Oslo	36 373		(8 289)	28 084
Union Pluss KS/AS	50,0 %	Oslo	11 762		3 935	15 697
Vulkan Eiendom AS	50,0 %	Oslo	17 974	(17 974)		0
Fristaten Eiendom AS	50,0 %	Oslo	36 159	(35 578)	(581)	0
Ekornrud Eiendom AS	40,0 %	Oslo	(380)	800	(275)	145
Oxenøen Bruk AS	50,0 %	Oslo	49 283		(1 932)	47 351
Vestre Havn Bygg AS	33,0 %	Namsos		8 064	(286)	7 778
<b>Sum</b>			<b>455 380</b>	<b>45 177</b>	<b>(2 304)</b>	<b>498 253</b>

\* Omregningsdifferanse

Noter til regnskap

21

## Note 5 Aksjer og andeler

(Alle tall i NOK 1000)

	Antall aksjer	Eierandel	Verdi i balansen
<b>Aksjer</b>			
AF Gruppen ASA	818 408	6 %	13 232
Øvrige aksjer			263
Sum aksjer			13 495

(Alle tall i NOK 1000)

	Eierandel	Verdi i balansen
<b>Andeler</b>		
Bostadsrettsforening Studio 57, Gøteborg	16 %	13 840
Eiendomsfond Tyskland I KS	14 %	10 367
Sum andeler		24 207
<b>Sum aksjer og andeler</b>		<b>37 702</b>

## Note 6 Fordringer og gjeld

(Alle tall i NOK 1000)

	Morselskap		Konsern	
	2009	2008	2009	2008
<b>Fordringer med forfall senere enn ett år</b>				
Fordringer på tilknyttet selskap			218 272	146 625
Andre langsiktige fordringer			18 118	15 638
<b>Sum</b>			<b>236 390</b>	<b>162 263</b>

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2009	2008	2009	2008
Gjeld til kredittinstitusjoner	314 000	300 191	1 234 444	893 100
<b>Sum</b>	<b>314 000</b>	<b>300 191</b>	<b>1 234 444</b>	<b>893 100</b>

(Alle tall i NOK 1000)

	Morselskap		Konsern	
	2009	2008	2009	2008
Gjeld sikret ved pant	565 700	300 191	1 837 371	1 362 340
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	716 320	524 090	2 594 669	1 938 894
Garantiforpliktelser	156 000	71 000	262 314	158 829
Uinnkalt ansvarskapital deleide selskaper	240 000	120 000	256 000	197 500

### Noter til regnskap

22

Morselskapet har garantert for lån i datterselskaper på MNOK 530.3. Det er stillet pant i konsernets eiendommer for MNOK 120 av uinnkalt ansvarskapital i deleide selskaper.

Aspelin Ramm Eiendom AS har inngått avtale med Tjuvholmen KS om kjøp av 31 leiligheter. Det ble betalt forskudd på MNOK 11.3 i 2008. Leilighetene overleveres ultimo 2010.

Selskapet Alna Nord Utvikling AS (eiet av Rom Eiendom AS og Aspelin Ramm Eiendom AS med 50 % hver) har inngått avtale med Norsk Medisinaldepot AS om bygging av nytt hovedkontor. I denne forbindelse er det stillet gjennomføringsgaranti ovenfor bankforbindelse, entreprenør og leietaker.

#### Ubenyttede trekkrammer

Konsernet har trekkrettigheter i norske banker på MNOK 400. Pr. 31.12.2009 var det trukket MNOK 217. I 2010 er konsernets trekkrettigheter økt med ytterligere MNOK 100.

#### Rentebytteavtaler

Konsernet er eksponert for svigninger i rentemarkedet. For å redusere renterisiko benyttes rentebytteavtaler ("renteswapper"). Regnskapsmessig behandling er beskrevet under regnskapsprinsipper. Mindreverdi på konsernets portefølje av rentebytteavtaler (MNOK 627.0) utgjør MNOK 32.3 pr. 31.12.2009.

#### Bankinnskudd

Av totale bankinnskudd er MNOK 7.1 bundet til betaling av skyldig skattetrekk. Tilsvarende tall pr. 31.12.2008 var MNOK 6.8.

Konsernets likviditet er organisert i en konsernkontoordning. Dette innebærer at datterselskapenes bankbeholdning formelt sett er fordringer mot morselskapet, og alle konsernselskaper er solidarisk ansvarlige for de trekk konsernet har gjort. Trekk under konsernkontoordningen utgjorde MNOK 25.4 pr. 31.12.2009.

## Note 7 Pensjoner

Datterselskapet Motek AS har en innskuddsbasert pensjonsordning. I forbindelse med avviklingen av ytelsesbasert ordning i Motek AS i 2004, ble midler overført til et balanseført pensjonsfond. For 2008 og 2009 inngår pensjonsfondet som pensjonsmidler i balansen. Totalt 219 ansatte er medlemmer i denne ordningen. I tillegg er det inngått avtale med de ansatte i Motek AS om avtalefestet pensjon (AFP) som gir mulighet til hel eller delvis førtidspensjon etter fylte 62 år.

I konsernet forøvrig er det ytelsesbaserte pensjonsordninger som omfatter i alt 61 personer, hvorav 27 er pensjonister pr. 31.12.2009. Ordningene gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden. Forpliktelsene er dekket gjennom et forsikrings-selskap.

Konsernselskapene er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter Lov om obligatorisk tjenestepensjon. Lovens krav er dekket i de beskrevne pensjonsordninger.

Tidligere eiere og ledende ansatte har tilleggspensjoner ut over kollektive ordninger. Tilleggspensjoner finansieres over konsernets drift.

Noter til regnskap

23

(Alle tall i NOK 1000)	Konsern	
	2009	2008
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	5 448	3 957
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	3 561	3 158
Avkastning på pensjonsmidler	(1 885)	(1 826)
Resultatført estimatendring og avvik	1 631	935
Kostnad innskuddsbasert ordning	4 345	3 821
<b>Netto pensjonskostnad</b>	<b>13 100</b>	<b>10 045</b>

Pensjonsforpliktelser finansiert gjennom forsikrings-selskap	Konsern	
	2009	2008
Beregnete pensjonsforpliktelser pr 31.12.	35 762	32 219
Pensjonsmidler (til markedsverdi) pr 31.12.	33 917	30 290
Ikke resultatført estimatendring og avvik	(8 228)	(8 147)
Periodisert arbeidsgiveravgift	260	307
<b>Netto pensjonsforpliktelse</b>	<b>(6 123)</b>	<b>(5 911)</b>
Herav pensjonsmidler	6 123	5 911
Forskuddsbetalt premie innskuddsbasert ordning	92	642

Pensjonsforpliktelser finansiert over drift	Konsern	
	2009	2008
Beregnete pensjonsforpliktelser pr 31.12.	36 214	36 754
Ikke resultatført estimatendring og avvik	(18 731)	(19 122)
Periodisert arbeidsgiveravgift	3 978	3 997
<b>Netto pensjonsforpliktelse</b>	<b>21 461</b>	<b>21 629</b>

### Økonomiske forutsetninger:

Forventet avkastning på fondsmidler	6,0 %	6,0 %
Diskonteringsrente	5,0 %	5,0 %
Forventet lønnsregulering	3,3 %	3,3 %
Forventet G-regulering	3,0 %	3,0 %
Forventet pensjonsøkning	2,4 %	2,4 %

De aktuarmessige forutsetningene er basert på vanlige benyttede forutsetninger innen forsikring når det gjelder demografiske faktorer og avgang. For AFP-ordning i Motek AS er det forutsatt 50 % uttakstilbøyelighet.

## Note 8 Skatt

(Alle tall i NOK 1000)	Morselskap		Konsern	
Årets skattekostnad fordeler seg på:	2009	2008	2009	2008
Betalbar skatt				
- Norge	48	44 621	3 793	48 757
- Utland			16 040	
Sum betalbar skatt	48	44 621	19 833	48 757
Endring i utsatt skatt	8 087	(3 121)	36 486	1 129
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>8 135</b>	<b>41 500</b>	<b>56 319</b>	<b>49 886</b>

(Alle tall i NOK 1000)	Morselskap		Konsern	
Oversikt over midlertidige forskjeller:	2009	2008	2009	2008
Omløpsmidler			(7 012)	(6 601)
Anleggsmidler	54 808	25 926	486 841	416 226
Pensjonsmidler			6 215	6 553
Pensjonsforpliktelser			(21 461)	(21 629)
Gevinst- og tapskonto			22 691	30 980
Andre midlertidige forskjeller			(11 285)	(58 932)
<b>Sum</b>	<b>54 808</b>	<b>25 926</b>	<b>475 989</b>	<b>366 597</b>

<b>Utsatt skatt</b>	<b>15 346</b>	<b>7 259</b>	<b>132 037</b>	<b>103 226</b>
---------------------	---------------	--------------	----------------	----------------

(Alle tall i NOK 1000)	Konsern	
Spesifikasjon endring utsatt skatt:	2009	2008
Utsatt skatt pr. 01.01	103 226	100 746
Endring i utsatt skatt	36 486	1 129
Tilgang utsatt skatt som følge av kjøp av selskaper	(8 811)	2 284
Valutakurseffekter	1 136	(933)
<b>Utsatt skatt pr. 31.12</b>	<b>132 037</b>	<b>103 226</b>

(Alle tall i NOK 1000)	Morselskap		Konsern	
Avstemming av årets skattekostnad:	2009	2008	2009	2008
28 % skatt av resultat før skatt	9 703	40 165	67 148	64 006
Gevinst ved salg av selskaper (28%)			(9 505)	(3 241)
Andre permanente forskjeller (28%)	(1 568)	1 335	(1 324)	(10 879)
<b>Beregnet skattekostnad</b>	<b>8 135</b>	<b>41 500</b>	<b>56 319</b>	<b>49 886</b>

## Note 9 Driftsinntekter - Geografisk fordeling

(Alle tall i NOK 1000)	Konsern	
	2009	2008
<b>Salgsinntekter og andre driftsinntekter</b>		
Norge	585 046	652 713
Sverige	40 285	71 327
Finland	1 172	4 378
Danmark	1 315	2 761
<b>Sum</b>	<b>627 818</b>	<b>731 179</b>
<b>Leieinntekter fast eiendom</b>		
Norge	198 366	183 170
Sverige	65 718	76 698
<b>Sum</b>	<b>264 084</b>	<b>259 868</b>

## Note 10 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

(Alle tall i NOK 1000)

Lønnskostnader	Konsern	
	2009	2008
Lønninger	126 889	128 248
Arbeidsgiveravgift	20 441	21 418
Pensjonskostnader	13 100	10 044
Andre ytelser	4 014	10 322
<b>Sum</b>	<b>164 444</b>	<b>170 032</b>

Det har blitt utført 352 årsverk i 2009.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	1 754	
Honorarer		400
Pensjonsutgifter	278	
Annen godtgjørelse	245	

Godtgjørelse til daglig leder er kostnadsført i datterselskapet Aspelin Ramm Eiendom AS. Daglig leder har 12 måneders oppsigelsestid.

Lån til daglige ledere og styremedlemmer i konsernbedrifter utgjør samlet NOK 3.899. Lånene er sikret med pant i anleggsmidler. Det er ingen enkeltlån som utgjør mer enn 5 % av selskapets egenkapital.

Revisjonsgodtgjørelse:	Morselskap	Konsern
Lovpålagt revisjon	72	1 339
Skatterådgivning	64	182
Andre tjenester	18	143
Total	154	1 664

Noter til regnskap

25

## Note 11 Poster som er slått sammen i regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

Finansinntekter	Morselskap		Konsern	
	2009	2008	2009	2008
Agio	3 599			
Reversert nedskrivning aksjer	21 074			
Mottatt utbytte	5 728	4 910	5 760	4 944
Renteinntekter konsern	14 604	17 079		
Annen finansinntekt	21 513	16 795	8 809	8 364
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>66 518</b>	<b>38 784</b>	<b>14 569</b>	<b>13 308</b>

(Alle tall i NOK 1000)

Finanskostnader	Morselskap		Konsern	
	2009	2008	2009	2008
Agio		5 363		
Nedskrivning aksjer		21 074		
Rentekostnader konsern	15 371	19 345		
Andre rentekostnader	20 646	12 379	73 303	92 742
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>36 017</b>	<b>58 161</b>	<b>73 303</b>	<b>92 742</b>

---

## Note 12 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Pr. 31.12.2009 var aksjene i selskapet eiet av følgende selskaper:

(Alle tall i NOK 1000)

Selskap	Antall	Pålydende	Bokført
Artel Holding AS	500	1000,-	500
Sole Invest AS	500	1000,-	500
	<b>1000</b>		<b>1000</b>

Styrets leder Knut G. Aspelin kontrollerer samtlige aksjer i Artel Holding AS og styremedlem Jonas Ramm samtlige aksjer i Sole Invest AS.

---

## Note 13 Betingede utfall

Morselskapet har mottatt et krav fra belgiske skattemyndigheter på EUR 4.5 mill. knyttet til salg av en eiendom i Bryssel i 1989. Saken er bragt inn for en Belgisk domstol. Selskapet anser det som lite sannsynlig at kravet fører frem. Kravet er derfor avvist fra selskapets side.

Til generalforsamlingen i  
Aspelin-Ramm Gruppen AS

## Revisjonsberetning for 2009

Vi har revidert årsregnskapet for Aspelin-Ramm Gruppen AS for regnskapsåret 2009, som viser et overskudd på kr 47 596 000 for morselskapet og et overskudd på kr 182 564 000 for konsernet. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet. Årsregnskapet består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger. Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge er anvendt ved utarbeidelsen av årsregnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av selskapets styre og administrerende direktør. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av selskapets formuesforvaltning og regnskaps- og interne kontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets økonomiske stilling 31. desember 2009 og av resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk i Norge
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 10. juni 2010  
ERNST & YOUNG AS



Knut Aker  
statsautorisert revisor

**Aspelin Ramm Gruppen AS**

Dronningens gate 3  
Postboks 389 Sentrum  
N-0102 Oslo

Telefon: +47 22 40 40 00

Telefaks: +47 22 40 40 01

Org. nr. 933 084 337

[firmapost@aspelinramm.no](mailto:firmapost@aspelinramm.no)

[www.aspelinramm.no](http://www.aspelinramm.no)

The logo for Aspelin Ramm, featuring the word "ASPELIN" in a bold, black, sans-serif font above the word "RAMM" in a similar font. A horizontal line is positioned between the two words, with the "R" in "RAMM" overlapping it.

**ASPELIN  
RAMM**