

Årsrapport 2010

Hovedtall	4
Årsberetning	4
Resultatregnskap konsern	11
Balanse konsern	12
Kontantstrømpstilling konsern	14
Resultatregnskap morselskap	15
Kontantstrømpstilling morselskap	15
Balanse morselskap	16
Regnskapsprinsipper	17
Noter til regnskap	19
Revisors beretning	26

Hovedtall for 2006-2010

(MNOK)	2010	2009	2008	2007	2006
Driftsinntekter	972.9	891.9	991.0	999.2	897.9
Driftskostnader	724.9	689.3	714.3	712.5	652.5
Resultat før gevinst/tap ved salg av eiendommer og rehabiliteringskostnader	248.0	202.6	276.7	286.7	245.4
Gevinst/tap ved salg av eiendommer		117.1		624.4	28.1
Rehabiliteringskostnader	18.2	19.4	9.3	13.6	4.7
Netto finansposter	43.6	(61.0)	(39.9)	(37.3)	(39.5)
Resultat før skattekostnad	273.4	239.2	227.6	860.1	229.3
Totalkapital	4647.7	4065.5	3614.9	3149.4	3102.4
Egenkapital	1993.9	1781.0	1731.9	1571.5	941.7
Bokført egenkapitalandel	43 %	44 %	48 %	50 %	30 %

Styret:

Knut G. Aspelin (Leder)

Truls Holthe

Kim Wahl

Jonas Ramm

Ledelse:

Peter Groth Konsernsjef

Sverre Landmark Markedsdirektør

Per Gjesbach Økonomidirektør

Vegard Halden Adm. direktør Motek AS (Aspelin-Ramm Handel AS)

ÅRSBERETNING 2010

Året 2010 ble et godt år for Aspelin Ramm Gruppen.

Konsernets resultat før skattekostnad ble på MNOK 273.4 mot tilsvarende MNOK 239.2 i 2009. Samlet omsetning i konsernet var 972.9 mot MNOK 891.9 i 2009. I 2010 ble det ikke realisert gevinster ved salg av eiendommer, dog ble det gjennom deleiet selskap solgt to eiendommer der en del av gevinsten ved salget er resultatført med MNOK 89.7. Gevinsten inngår på linjen for inntekt på investering i tilknyttet selskap. I 2009 utgjorde gevinst ved salg av eiendommer i alt MNOK 117.1.

Rehabiliteringskostnader er belastet regnskapet med MNOK 18.2 mot MNOK 19.4 i 2009.

Eiendomsvirksomheten preges av lav ledighet, solide leietakere og lange leiekontrakter og er således lite sårbar for konjunktursvingninger. For konsernets handelsvirksomhet har 2010 utviklet seg positivt etter finanskrisen i 2008/2009 med økende salg og forbedret lønnsomhet. Markedsforholdene innenfor konsernets eiendomsvirksomhet har bedret seg gjennom året. Utviklingen i boligmarkedet har vært positiv med økende priser, forholdsvis lavt utbud av nye og brukte boliger og økende etterspørsel, noe som forventes å forsterke seg ytterligere i 2011.

Utleiemarkedet for kontorer har bedret seg med økende etterspørsel, relativt liten nyproduksjon og til dels sterk økning av leieprisene, spesielt i det øvre segmentet av markedet. For logistikkbygg og mer perifer kontorbeliggenhet har markedet vært avventende.

Hotellmarkedet blir et stadig viktigere marked for konsernet, så vel i Norge som i Sverige. Dette markedet har tatt seg markant opp i Sverige, og også i Norge har markedet spesielt i de større byene styrket seg. Dette forventes å bedre seg ytterligere i 2011. Detaljhandelen har hatt en relativt beskjeden vekst som fortsetter inn i 2011.

Finanskrisen i 2008/2009 førte til tildels sterk reduksjon av aktivitetsnivået innenfor bygge- og anleggsbransjen. I 2010 har markedet igjen vist vekst og dette har vært positivt for konsernets handelsvirksomhet. Det forventes at denne veksten fortsetter inn i 2011.

Det økte aktivitetsnivået i bygge- og anleggsmarkedet vil imidlertid føre til en økning av byggekostnadene, noe som er negativt for vår nybyggvirksomhet som har vært betydelig gjennom hele 2010 og som vil fortsette i 2011.

Det er grunn til å være optimistisk ved inngangen til 2011. Dyktige medarbeidere, gode prosjekter, høyt aktivitetsnivå og stor etterspørsel etter våre produkter vil sikre gode resultater i tiden som kommer.

Virksomhetens art

Aspelin Ramm Gruppen AS er morselskap i Aspelin Ramm konsernet. Konsernet 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

Etter nedgang i 2009 var det igjen vekst i bruttonasjonalproduktet (BNP) i 2010. Økningen var på 2,2% fra 2009 til 2010. Arbeidsledigheten sank fra 4,1% til 3,1% gjennom 2010.

Oslo Børs' hovedindeks steg fra 371 til 439 poeng i løpet av året, bunnnoteringen i 2010 var på 318 poeng og høyeste notering var 455.

Bygge- og anleggsvirksomheten var samlet på 279 milliarder i 2010, en økning på 0,8 % fra året før.

Det ble omsatt næringseiendom i Norge for NOK 38 mrd i 2010, nær en tredobling fra 2009 - men fortsatt langt lavere enn i toppåret 2007. Økningen kan blant annet tilskrives lavere renter og marginer. Eiendomsfond og syndikeringsaktører økte sin relative andel av omsatte eiendommer fra 22% i 2009 til 30% i 2010.

Kontorleiemarkedet endret seg lite gjennom 2010. Gjennomsnittslieiene i Oslo ligger på NOK 1.560 pr m²/år (i henhold til Eiendomsverdi næring), en økning på ca. 1% fra 2009. Også ledigheten har ligget stabilt på høye 8%.

I hotellmarkedet økte så vel omsetningen og antall gjestedøgn i løpet av 2010. Totalomsetningen økte til NOK 10,7 mrd (+2% fra 2009), men dette er fortsatt 5% under toppåret 2008.

Losjiinntekt per tilgjengelig rom (RevPAR) fortsatte den negative utviklingen med et fall på 1,6% fra 2009 til 2010.

Boligprisene skjøt fart igjen i 2010, og 12 mnd veksten fra januar 2010 til januar 2011 lå på 7,6 %. I løpet av de første månedene av 2011 har toppnoteringen fra 2007 også blitt passert. Gjennomsnittlig annonsetid på finn.no lå pr jan 2011 nesten 19% under annonsetiden fra ett år tilbake og antall annonserte leiligheter har sunket med 20% i samme periode.

SSB melder at igangsetting av byggevirksomhet til bolig hadde en økning på 11 % i 2010 sammenlignet med 2009. Igangsetting av byggevirksomhet til annet enn bolig hadde en økning på 14 %. Den største økningen i igangsetting av byggevirksomhet kom i storbyene. Konsumprisindeksen (KPI) viste en tolv månedersvekst på 2 % i januar 2011, målt mot januar 2010.

Det svenske markedet for næringseiendom hentet seg i 2010 kraftig inn. Etterspørselen etter lokaler har økt i takt med høyere aktivitet i økonomien, med flere nyetableringer, utvidelser og re-etableringer. Også transaksjonsmarkedet har tatt seg godt opp fra de svært lave nivåer fra 2009.

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.

Leverandører som Hilti, Festool og Bostitch representerer svært sterke merkevarer, som forhandles av Motek. I tillegg leveres en stor del produkter 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 tok seg opp i 2010 etter en svak periode fra slutten av 2008 og gjennom 2009. Motek tok tidlig i denne perioden grep for å tilpasse seg reduserte salgsvolumer, og lyktes i å opprettholde tilfredsstillende driftsresultater samtidig som markedsposisjonen er styrket. Året 2010 ble bedre enn det foregående, og bedre enn ventet.

De totale salgsinntekter for Motek konsernet ble MNOK 584,0 (MNOK 554,7), en økning på 5,3 %. Driftsresultatet økte fra MNOK 61,6 i 2009 med MNOK 31,7 til MNOK 93,3 i 2010. Ordinært resultat før skattekostnad ble MNOK 91,4 (MNOK 67,7).

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, materialbruk og miljøet, og har også høstet anerkjennelse for sitt arbeid med dette. Selskapet har i en årrekke arbeidet målrettet med energiforbruk og klimabelastning, og styrket denne satsingen ytterligere i 2010.

Aspelin Ramm eier selv ca. 374.000 m² 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. 436.000 m² pr. 31.12.2010. Eiendommassen omfatter kontorer, forretningslokaler, hoteller, industribygg og boliger, og i tillegg et betydelig utbyggingspotensial på egne og deleide tomter.

Arealledigheten i konsernets hel- og deleide eiendommer eksklusive eiendommer under utvikling var pr. 15. mars 2011 på ca. 5,1 % (5,0 %). Verdivektet ledighet var 6,2 % (4,9 %). Gjennomsnittlig, gjenværende leietid var 7,6 år (7,5 år).

Eiendomsprosjekter Norge

Tjuvholmen er et av Oslos største utbyggingsprosjekter, og har i løpet av 2010 forsterket sin posisjon som etablert bydel i Oslo. Tjuvholmen fremstår som et moderne sentrumsstrøk med boliger, næringsvirksomhet og variert publikumstilbud.

Tjuvholmen KS eies av Aspelin Ramm Gruppen AS (40%) sammen med Selvaag Gruppen AS (60%). 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 trinnvis utbygging i takt med markedsutvikling og salgstakt.

Fra oppstarten og inntil prosjektet fullføres i 2014 oppføres totalt 145.000 m² nybygg hvorav ca. 900 boliger. Ved utgangen av 2010 var i overkant av halvparten produsert og solgt.

Tjuvholmen hadde i 2010 sitt beste salgsår hittil, med solgte leiligheter tilsvarende verdi MNOK 950.

I 2010 ble 170 leiligheter overlevert med høy registrert kundetilfredshet og Handelsbanken har flyttet sitt norske hovedkontor til Tjuvholmen.

Med dette er Tjuvholmens første hovedområde ferdigstilt med samlet utbygget areal ca. 77.000 m², herunder 492 leiligheter, 25.000 m² kontorarealer og ca. 8.000 m² butikk- og restaurantarealer.

Av ferdigstilte arealer er kun 10 leiligheter for salg pr. årsskiftet.

Et av Oslos største parkeringsanlegg åpnet i desember 2010 i samarbeid med Q-Park. Anlegget er en undervannskonstruksjon på ca. 30.000 m² som også danner fundament for den ytterste del av Tjuvholmen. Totalarealet for dette området er ca. 60.000 m², herunder 430 leiligheter, hotell, kontor, barnehage og noe næringsvirksomhet på bakkeplan.

Byggetrinn 5 ble igangsatt i 2010 med planlagt ferdigstillelse 1. kvartal 2012.

Siste del av 2010 ble ellers preget av salgsstart for leilighetene ytterste på Tjuvholmen. Ved årsskiftet var ca. 60 % solgt. Prisnivået for dette delfeltet tydeliggjør Tjuvholmen i toppsegmentet for boliger i både norsk og skandinavisk sammenheng. Prosjektet er totalt ca. 14.000 m² og igangsettes høst 2011 med planlagt ferdigstillelse i 2013.

Byggeprosessen for det nye Astrup Fearnley Museet og skulpturparken følger plan og ferdigstilles i løpet av 2012. Bygget, som er tegnet av den internasjonalt anerkjente arkitekten Renzo Piano, rommer også nye kontorer for advokatfirmaet BA-HR.

Tjuvholmen er i 2010 tilført publikumsrettede virksomheter som utfyller området profil med hovedvekt på restauranter, kunst, kultur og servicetilbud til beboere. Virksomhetene viser generelt god omsetningsutvikling over år og forventes å representere betydelige merverdier for gårdeier når området er ferdig utviklet. Eierskap og forvaltning av næringsarealer på bakkeplan utøves gjennom Tjuvholmen Butikk og Restaurant Holding AS, et selskap eiet av Sealbay AS og Aspelin Ramm Eiendom AS.

Samlet investeringsramme for Tjuvholmen utgjør om lag 8 milliarder.

Union Eiendomsutvikling AS eies av Aspelin Ramm Gruppen AS (49 %) og Selvaag Eiendom AS (49 %), og står bak utviklingen av det 90 dekar store området Union Brygge som består av 11 kvartaler i sentrum av Drammen. Pr i dag er det totalt rehabilitert/utviklet 137.000 m² nærings- og boligarealer. Flere av kontorbyggene og det vesentligste av boligene er solgt. Det påregnes oppstart av et nytt kvartal med boliger og kontorer ultimo 2011.

Reguleringsarbeidet for områdene "Slakteriet" rett ved Union Brygge og "Glassverket", er ikke formelt påbegynt, men planleggingen av transformasjon og utbygging er igangsatt. Glassverket er en tomt med 50 dekar og har 600 meter strandlinje mot Drammensfjorden. Begge områdene er i dag utleid med god lønnsomhet.

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 utbyggingspotensial på ca. 40.000 m² BRA.

I 2010 ble et næringsbygg, Oslos første energiklasse A-bygg, ferdigstilt. Kontorlokaler leid ut til Miljøstiftelsen Bellona ble overlevert i 2010, øvrige kontorlokaler overleveres leietaker i mai 2011. I tillegg har Bellonahuset butikklokaler på gateplan som ble tatt i bruk i januar 2011 samt restaurantlokaler som tas i bruk i mai 2011. Totalt er Bellonahuset på om lag 3.500 m².

Byggingen av Søndre Kvartal (ca. 19.500 m² BTA) startet i 2009 og ferdigstilles suksessivt fra september til desember 2011. Søndre kvartal omfatter et hotell på 140 rom (7.000 m² BTA) utleid til Scandic og et mindre hotell på 34 rom som er utleid til ITAS/NAV (ca. 1.500 m²). Søndre kvartal består i tillegg av 27 leiligheter for salg fra mai 2011 samt ca. 5.000 m² handels/kontorlokaler for utleie hvorav ca. 20% er utleid pr mai 2011. Byggearbeidene for Nordre Kvartal, med 400 p-plasser, dagligvareforretning og andre næringsarealer samt 110 leiligheter starter i mai 2011.

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. Selskapet har utviklet STK's tidligere hovedkontor til Quality Hotell 33, nytt bilsenter for Toyota Oslo, samt solgt en tomt til Undervisningsbygg hvor det er igangsatt bygging av ny videregående skole for yrkesfag. Omlag 12 dekar tomt med mulighet for å bygge inntil 18.000 m² næringslokaler er under planlegging.

ALNA Senter (eies av Aspelin Ramm Eiendom AS) er utviklet gjennom mange år, og har et salgsareal på ca. 55.000 m². Omsetningen hos senterets leietakere gikk opp fra MNOK 1.829 i 2009 til MNOK 1.844 i 2010, en vekst på 1 %. Senteret gjennomførte i 2010 en sammenbygging av to deler (satellitt 2 og satellitt 4).

Aspelin Ramm Eiendom AS eier Rosenholmveien 25 AS med kontorkomplekset Rosenholm Campus i Oppegård kommune. IBM er største leietaker, og disponerer om lag 16.000 m² kontor m.v. I tillegg er det 50 mindre leietakere i bygget som til sammen disponerer 17.000 m². Siden 2008 er det investert ca. MNOK 100 til blant annet oppgradering av 8.000 m² kontorarealer og oppgradering av fellesarealer. Tomten har også et betydelig potensial for utbygging, og det er igangsatt regulering av nye 55.000 m². Planen ventes vedtatt primo 2012.

Eiendommen Alf Bjerckes vei 22-26 (tidligere Østre Aker vei 61) har en samlet bebyggelse på ca. 68.000 m², og har potensial innenfor gjeldende regulering for totalt 20-40.000 m² ny bebyggelse. En utvidelse på 1.700 m² for en større leietaker ble påbegynt i 2010.

Aspelin Ramm Eiendom AS og ROM Eiendom AS eier 50 % hver av prosjektet "Alna Nord", gjennom selskapene Alf Bjerckes vei 28 AS (tidligere Alna Nord Utvikling AS) og Alf Bjerckes vei 30 AS (utfisjonert fra Alna Nord Utvikling AS). Oppføring av et nybygg på om lag 40.000 m² (pluss parkering), der om lag 34.000 m² er utleid til Norsk Medisinaldepot (NMD) for 20 år, startet i september 2009 for ferdigstilling april 2011. Det ble i oktober 2010 inngått avtale om salg av Alf Bjerckes vei 28 AS med overdragelse 2.5.2011. Selger har ansvar for utleie av 5.600 m² ledig lagerareal.

Aspelin Ramm Eiendom AS og OBOS Forretningsbygg AS eier gjennom Oksenøen Bruk AS eiendommen Oksenøyveien 80. Eiendommen huser bl.a. Norske Skogs hovedkontor og en rekke mindre leietakere. Ledig kontorareal pr. mai 2011 utgjør 2300 m². Det foreligger et betydelig utbyggingspotensial på eiendommen som er på 56 dekar. Det er godkjent utbygging for første utbyggingsstrinn, ca. 7200 m², og regulering i tråd med kommunedelplanen for ikke utbygget bolig- og næringsareal er igangsatt.

Svestad Brygge AS (tidl. Fristaten Eiendom AS) eier 80 dekar tomt på Nesoddens vestsida nær Fagerstrand, med 3.000 m² eksisterende næringsbygg (fullt utleid) og regulert med samlet utbyggingspotensial på om lag 30.000 m². På Svestad er i dag Falck Nutec største leietaker. Aspelin Ramm har igangsatt en mindre omregulering av søndre del av området med ulike stedsfunksjoner som overnattingstilbud/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. Sven Oftedals vei 10 er et representativt og solid kvalitetsbygg fra 1974 på i alt ca. 30.000 m². Bygget overtas (ledig) ca. 1. november 2011.

Eiendomsprosjekter, Sverige

Hotellvirksomheten i Bohuslän (Smögen Havsbad og VANN) har tatt seg kraftig opp og viste i 2010 tildels betydelig økt omsetning og lønnsomhet.

I august ble en stor utviklingseiendom i Mölndal, rett syd for Gøteborg, kjøpt (Pedagogen - tidligere lærerskole). Eiendommen omfatter en tomt på 82 000 m² bebygd med ca. 40 000 m². Eiendommen har stort utviklingspotensial for både næring/kontor og boligutvikling.

Resultat- og balanseregnskap

Konsernets leieinntekter fra heleide eiendommer ble MNOK 279.2 mot MNOK 264.1 i 2009, en økning på MNOK 15.1. Salgs- og andre driftsinntekter økte fra MNOK 627.8 i 2009 med MNOK 65.9 til MNOK 693.7 i 2010. MNOK 29.5 skyldes økte driftsinntekter i konsernets handelsvirksomhet (Motek).

Resultat før gevinst ved salg av eiendommer økte fra MNOK 202.6 i 2009 med MNOK 45.4 til MNOK 248.0 i 2010.

I 2010 ble det ikke realisert gevinster ved salg av eiendommer, dog ble det som tidligere nevnt gjennom deleiet selskap solgt to eiendommer der konsernets andel av salgsgevinsten utgjorde MNOK 89.7. Gevinsten inngår på linjen for inntekt på investering i tilknyttet selskap. I 2009 ble gevinst ved salg av eiendommer MNOK 117.1. I 2010 ble det belastet rehabiliteringskostnader på MNOK 18.2 mot MNOK 19.4 i 2009.

Driftsresultat etter gevinster og rehabiliteringskostnader ble MNOK 229.8 mot MNOK 300.2 i 2009.

Konsernets finansinntekter utgjorde i 2010 MNOK 21.1 mot MNOK 14.6 i 2009 mens finanskostnadene utgjorde MNOK 81.8 mot MNOK 73.3 i 2009.

Konsernets resultat før skatt endte på MNOK 273.4 mot MNOK 239.2 i 2009. Årsresultat ble MNOK 233.0 mot MNOK 182.8 i 2009.

Konsernets bokførte total kapital økte fra MNOK 4.065.5 med MNOK 582.2 til MNOK 4.647.7. Økningen skyldes hovedsakelig pågående investeringer på Vulkan ved Akerselva i Oslo, kjøp av utleieleiligheter på Tjuvholmen i Oslo samt investeringer i det heleide selskapet Alf Bjerckes vei 28 AS i forbindelse med oppføring av nybygg for Norsk Medisinaldepot.

Konsernets bokførte egenkapital utgjorde ved årsskiftet MNOK 1.993.9, opp fra MNOK 1.781.0 i 2009. Bokført egenkapitalandel var 43% pr. 31.12.2010 mot 44% pr. 31.12.2009.

Det er betydelige merverdier i anleggsaktiva i forhold til bokførte verdier.

Finansiell risiko

Konsernet er eksponert for svingninger i rentemarkedet. Ved løpende håndtering av renterisiko benyttes rentebytte- og fastrenteavtaler. Ved utgangen av 2010 utgjorde konsernets samlede gjeld MNOK 2.653.8 (MNOK 2.284.4), mens netto rentebærende gjeld var MNOK 2.069.3 (MNOK 1.725.1). Låneporteføljens gjennomsnittlige rentebindingstid er ca. 2 år, der 69 % av porteføljen skal rentereguleres innen ett år, 17% innen 2 - 5 år, mens 14 % av porteføljen har lengre bindingstid enn 6 år.

Handelsdivisjonen (Motek) kjøper de fleste av sine varer i EUR og er således risikomessig utsatt for svingninger i denne valuta. For å redusere valutarisikoen benyttes løpende terminsikring av fremtidige varekjøp.

Konsernets samlede virksomhet genererte en kontantstrøm før skatt (ekskl. resultat fra heleide selskap) fra ordinær virksomhet på MNOK 245.9, en økning på MNOK 45.8 i forhold til 2009 (MNOK 200.1). Ved årsskiftet utgjorde konsernets tilgjengelige likviditet MNOK 433.4 (MNOK 319.5) bestående av bankinnskudd på MNOK 86.4 (MNOK 136.5) og ubenyttede trekkrammer på MNOK 347.0 (MNOK 183.0). 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 3 % innen et år, 42 % innen 2 - 5 år mens 55 % 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 374 ansatte fordelt med 249 i Norge og 125 i Sverige.

Sykefraværet er redusert i løpet av året fra 7.3 % med 1.8 poeng til 5.5 % av arbeidet tid, hvorav 3.2 % var korttidsfravær og 2.3 % var langtidsfravær. Det arbeides med å få fraværet ytterligere ned.

Av de i alt 374 ansatte er 107 kvinner og 267 menn. Styrene i morselskapet og heleide datterselskaper har for tiden 13 mannlige medlemmer.

Aspelin Ramm har som mål å være en arbeidsplass der det ikke forekommer forskjellsbehandling som følge av etnisitet, kjønn, livssyn eller legning.

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. Direkte utslipp til det ytre miljø i forbindelse med oppvarming er således minimalt, men det arbeides like fullt kontinuerlig med energibesparende tiltak.

Eiendomsvirksomheten inngikk i 2010 en rammeavtale med Enova SF om å redusere det årlige energiforbruket i eiendomsmassen med 29 mill. kWh innen utgangen av 2014. Pr 31.12.2010 er det dokumentert en årlig besparelse på 9.8 mill. kWh, og det er blitt investert 39.0 mill. kroner i energibesparende tiltak. Det vil bli iverksatt ytterligere tiltak for å redusere energiforbruket i eiendomsmassen.

I nybygg, ombygginger og i drift og vedlikehold gis det prioritet til bruk av materialer, produkter og kjemikalier som er miljømerket eller der lav miljøpåvirkning kan dokumenteres på andre måter.

I forbindelse med riving, ombygging og nybygg legges det stor vekt på kildesortering av avfall samt reduksjon av de totale avfallsmengdene. I løpet av året er det igangsatt tiltak for å få bedre oversikt over leietakers avfallsmengder og fraksjoner med sikte på tilrettelegge for mer hensiktsmessig kildesortering.

Konsernet inngikk i 2009 en 3 års samarbeidsavtale med Miljøstiftelsen Bellona, og har i tillegg en rammeavtale med Grønn Byggallianse og Svanens Innkjøperklubb. Aspelin Ramm er dessuten involvert i et prosjekt for reduksjon av energiforbruket i Kirkens Bymisjons eiendomsmasse.

Det er for 2010 utarbeidet en egen miljørapport for konsernets eiendomsvirksomhet. Det henvises til denne for mer detaljert informasjon om selskapets miljøpåvirkning og de tiltak som er og som planlegges iverksatt for å redusere miljøbelastningen fra virksomheten.

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

Mens 2010 var preget av forsiktig, økende optimisme, har starten på 2011 vært positiv, med klart uttrykte forventninger om ytterligere forbedring gjennom året. Dette gjelder investeringsplaner, produksjon og sysselsetting. For første gang siden 2008 har sysselsettingen steget, og det er betegnende at det særlig er økt etterspørsel etter arbeidskraft i byggebransjen.

Kontorledigheten i Oslo ble redusert med om lag 13% (fra 670.000 til 584.000 m²) i løpet av 2010, dette som følge av at etterspørselen (arealabsorpsjonen) var høyere enn tilveksten i perioden. Vi antar at dette fortsetter i 2011, og at leienivået økes noe.

Ledigheten for lagerlokaler i Oslo har økt gjennom 2010. Vi ser en forskyvning mot større og effektive nybygg-prosjekter i randsonene utenfor Oslo. Erfaringsmessig ligger etterspørselsøkninger for lager- og kombinasjonslokaler noe etter kontorlokaler i tid, noe som tilsier redusert ledighet gjennom 2011.

Boligprisene økte i gjennomsnitt med 5,1 % fra 4. kvartal 2010 til 1. kvartal 2011, etter prisnedgang i de to foregående kvartalene. Både SSB og Prognosesenteret regner med prisvekst framover. Det ble gitt igangsettelsestillatelse for 7558 nye boliger i januar-mars i år, en oppgang på 2108 boliger sammenlignet med samme periode i fjor (39%). Prognosesenteret har anslått igangsettingstallet for nye boliger i 2011 til 28.000, stigende til 30.000 i 2012.

Den positive utviklingen innenfor hotellmarkedet ventes å fortsette.

Innen svensk økonomi har utviklingen hittil i 2011 vært svært positiv, og det er tro på at tendensen fortsetter.

Konsernets ser en positiv utvikling for handelsvirksomheten, i tråd med det økte aktivitetsnivået innen bygg- og anlegg.

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

Konsernets eiendommer har en gjennomsnittlig gjenværende leietid på omlag 7.6 år, og en ledighet omkring 5%. Dette sikrer solide inntekter og en god kontantstrøm i årene fremover. Konsernet har en betydelig eiendomsreserve under utvikling, og sikrer lønnsomhet i denne gjennom forhåndssalg, utleie og øvrige risikoreduserende tiltak.

Disponering av årets resultat

Årsresultatet i morselskapet på MNOK 115,3 foreslås overført annen egenkapital.

Morselskapets bokførte egenkapital er MNOK 844.5 hvorav fri egenkapital utgjør MNOK 659.7.


Oslo, 10. mai 2011



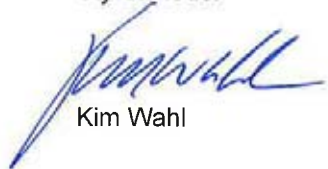
Knut G. Aspelin
Styrets leder



Jonas Ramm



Truls Holthe



Kim Wahl



Peter Groth
Adm. direktør

(Alle tall i NOK 1000)	Note	Konsern	
		2010	2009
DRIFTSINNEKTER			
Salgsinntekter og andre driftsinntekter	9	693 695	627 818
Leieinntekter fast eiendom	9	279 231	264 084
Sum driftsinntekter		972 926	891 902
DRIFTSKOSTNADER			
Varekostnad		281 134	280 929
Lønnskostnad	7, 10	178 515	164 134
Avskrivninger	2,3	58 565	56 273
Annen driftskostnad	10	206 686	187 975
Sum driftskostnader		724 900	689 311
RESULTAT FØR GEVINST/(TAP) VED SALG AV EIENDOMMER OG REHABILITERINGSKOSTNADER			
		248 026	202 591
Gevinst/(tap) ved salg av eiendommer			117 061
Rehabiliteringskostnader eiendommer		(18 233)	(19 421)
DRIFTSRESULTAT			
		229 793	300 231
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	104 321	(2 304)
Finansinntekter	11	21 093	14 569
Finanskostnader	11	(81 793)	(73 303)
Netto finansposter		43 621	(61 038)
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD			
		273 414	239 193
Skattekostnad på ordinært resultat	8	40 462	56 406
ÅRSRESULTAT			
		232 952	182 787
Minoritetsinteresser		2 733	25
Majoritetsinteresser		230 219	182 762

Balanse pr. 31.12.2010

12


(Alle tall i NOK 1000)	Note	Konsern	
		2010	2009
ANLEGGSMIDLER			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	2	4 453	5 800
Andre immaterielle eiendeler	2	1 544	3 160
Sum immaterielle eiendeler		5 997	8 960
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	3 452 538	2 878 394
Maskiner og inventar	3	64 283	57 689
Sum varige driftsmidler		3 516 821	2 936 083
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	657 806	498 253
Investeringer i aksjer og andeler	5	47 323	37 702
Andre langsiktige fordringer	6	112 264	240 123
Sum finansielle anleggsmidler		817 393	776 078
Sum anleggsmidler		4 340 211	3 721 121
OMLØPSMIDLER			
Varer		103 976	93 027
Kundefordringer		75 963	59 123
Andre fordringer		41 117	55 663
Sum fordringer		117 080	114 786
Kontanter og bankinnskudd	6	86 436	136 519
Sum omløpsmidler		307 492	344 332
SUM EIENDELER		4 647 703	4 065 453

(Alle tall i NOK 1000)	Note	Konsern	
		2010	2009
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1, 12	1 000	1 000
Overkursfond	1	10 247	10 247
Sum innskutt egenkapital		11 247	11 247
Opptjent egenkapital			
Øvrig konsernkapital	1	1 955 904	1 747 196
Sum opptjent egenkapital		1 955 904	1 747 196
Min. intr. andel av egenkapital		26 719	22 578
Sum egenkapital		1 993 870	1 781 021
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	7	36 793	42 297
Utsatt skatt	8	134 979	124 488
Sum avsetning for forpliktelser		171 772	166 785
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	2 107 159	1 817 031
Sum annen langsiktig gjeld		2 107 159	1 817 031
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			21 230
Leverandørgjeld		97 739	70 028
Betalbar skatt	8	31 710	19 826
Skyldig offentlige avgifter		21 154	19 009
1 års avdrag på langsiktig gjeld	6	57 633	38 830
Annen kortsiktig gjeld		166 666	131 693
Sum kortsiktig gjeld		374 902	300 616
Sum gjeld		2 653 833	2 284 432
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 647 703	4 065 453

Balanse pr. 31.12.2010

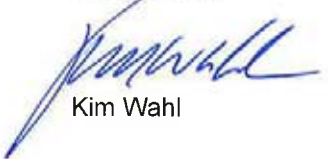
13


Oslo, 10. mai 2011


Knut G. Aspelin
Styrets leder


Jonas Ramm


Truls Holthe


Kim Wahl


Peter Groth
Adm. direktør

Konsern

(Alle tall i NOK 1000)	2010	2009
Likvider tilført / brukt på virksomheten:		
Resultat før skatt	273 414	239 193
Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap	(104 321)	2 304
Betalbar skatt	(31 498)	(19 833)
Ordinære avskrivninger	58 565	56 273
Gevinst ved salg av anleggsmidler/aksjer	(1 309)	(117 835)
Forskjellen mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger	(5 504)	(140)
Endring i varer, kundefordringer og leverandørgjeld	(78)	19 224
Endring i andre tidsavgrensingsposter	63 546	(65 723)
Netto likviditetsendring fra virksomheten	252 815	113 463
Likvider tilført / brukt på investeringer:		
Utbetaling ved investeringer i tilknyttet selskap	(115 515)	(118 671)
Utbetaling ved investeringer i varige driftsmidler	(579 722)	(490 083)
Utbetaling ved kjøp av min. intr.	(445)	
Innbetaling fra investeringer i tilknyttet selskap	58 541	12 474
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler (salgssum)	4 991	208 243
Endring i andre investeringer	118 238	(73 722)
Netto likviditetsendring fra investeringer	(513 912)	(461 759)
Likvider tilført / brukt på finansiering:		
Opptak av ny gjeld (kortsiktig og langsiktig)	434 789	594 127
Nedbetaling av gammel gjeld	(172 732)	(129 481)
Valutakurseffekter	8 957	8 524
Utbytte	(60 000)	(60 000)
Netto likviditetsendring fra finansiering	211 014	413 170
Netto endring i likvider i året	(50 083)	64 874
Kontanter og bankinnskudd pr. 01.01	136 519	71 645
Kontanter og bankinnskudd pr. 31.12	86 436	136 519

(Alle tall i NOK 1000)	Note	Morselskap	
		2010	2009
DRIFTSKOSTNADER			
Annen driftskostnad		96	17
Sum driftskostnader		96	17
DRIFTSRESULTAT		(96)	(17)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap		84 766	25 247
Inntekt på investering i tilknyttet selskap		54 123	
Finansinntekter	11	39 764	66 518
Finanskostnader	11	(44 585)	(36 017)
Netto finansposter		134 068	55 748
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		133 972	55 731
Skattekostnad på ordinært resultat	8	18 699	8 135
ÅRSRESULTAT		115 273	47 596
Opplysninger om avsetninger til:			
Annen EK		115 273	47 596
Sum disponert		115 273	47 596


(Alle tall i NOK 1000)	Morselskap	
	2010	2009
Likvider tilført / brukt på virksomheten:		
Resultat før skatt	133 972	55 731
Betalbar skatt	(22 762)	(48)
(Reversert) nedskrivning aksjer		(21 074)
Effekt av valutakursendring	2 211	(3 599)
Endring i andre tidsavgrensningsposter	237 709	240 836
Netto likviditetsendring fra virksomheten	351 130	271 846
Likvider tilført / brukt på investeringer:		
Utbetaling ved investering i aksjer og andeler	(310 155)	(480 000)
Netto likviditetsendring fra investeringer	(310 155)	(480 000)
Likvider tilført / brukt på finansiering:		
Opptak av ny gjeld	78 300	321 748
Nedbetaling av gammel gjeld	(125 911)	(52 640)
Utbytte	(60 000)	(60 000)
Netto likviditetsendring fra finansiering	(107 611)	209 108
Netto endring i likvider i året	(66 636)	954
Kontanter og bankinnskudd pr. 01.01	301 038	300 084
Kontanter og bankinnskudd pr. 31.12	234 402	301 038

(Alle tall i NOK 1000)	Note	Morselskap	
		2010	2009
ANLEGGSMIDLER			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	1 317 070	1 017 070
Investeringer i tilknyttet selskap	4	188 694	188 694
Investeringer i aksjer/andeler		107 546	97 391
Sum finansielle anleggsmidler		1 613 310	1 303 155
Sum anleggsmidler		1 613 310	1 303 155
OMLØPSMIDLER			
Kontanter og bankinnskudd		234 402	301 038
Sum omløpsmidler		234 402	301 038
SUM EIENDELER		1 847 712	1 604 193
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1, 12	1 000	1 000
Overkursfond	1	10 247	10 247
Sum innskutt egenkapital		11 247	11 247
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1	833 231	777 958
Sum opptjent egenkapital		833 231	777 958
Sum egenkapital		844 478	789 205
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	8	11 300	15 346
Sum avsetning for forpliktelser		11 300	15 346
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	520 300	565 700
Sum annen langsiktig gjeld		520 300	565 700
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	8	22 762	48
Gjeld konsernselskap		384 237	171 196
Annen kortsiktig gjeld		64 635	62 698
Sum kortsiktig gjeld		471 634	233 942
Sum gjeld		1 003 234	814 988
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 847 712	1 604 193


Balanse pr. 31.12.2010

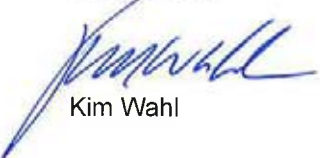
16

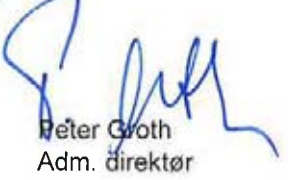
Oslo, 10. mai 2011


Knut G. Aspellin
Styrets leder


Jonas Ramm


Truls Holthe


Kim Wahl


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 og pensjonsmidlene som skyldes endringer i og avvik i beregningsforutsetningene (estimatendringer) resultatføres løpende fra og med 2010. Sammenligningstallene for 2009 er endret tilsvarende.

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

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 nyttegjørende.

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
Egenkapital pr 31.12.2009	1 000	10 247	777 958	789 205
Årets resultat			115 273	115 273
Utbytte			(60 000)	(60 000)
Egenkapital pr. 31.12.2010	1 000	10 247	833 231	844 478

Konsern

	Sum EK
Egenkapital pr 31.12.2009	1 800 431
Prinsippendring pensjoner	(19 410)
Korrigert egenkapital pr 31.12.2009	1 781 021
Årets resultat	232 952
Utbytte	(60 000)
Avgang min.intr.	(445)
Omregningsdifferanse	40 342
Egenkapital pr. 31.12.2010	1 993 870

Noter til regnskap

19

Note 2 Immaterielle eiendeler

Konsern

(Alle tall i NOK 1000)

Immaterielle eiendeler	Goodwill	Andre immaterielle eiendeler	Sum immaterielle eiendeler
Anskaffelseskost 31.12.2009	10 335	15 615	25 950
Valutaeffekt anskaffelseskost	776		776
Tilgang	421		421
Anskaffelseskost 31.12.2010	11 532	15 615	27 147
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2010	(7 079)	(14 071)	(21 150)
Bokført verdi pr. 31.12.2010	4 453	1 544	5 997
Årets avskrivninger	2 269	1 556	3 825

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. Verdiene avskrives over 5 år.

Note 3 Varige driftsmidler

Konsern

(Alle tall i NOK 1000)

	Tomter/bygninger og annen fast eiendom	Maskiner og inventar	Sum varige driftsmidler
Varige driftsmidler			
Anskaffelseskost 31.12.2009	3 279 520	169 655	3 449 175
Valutaeffekt anskaffelseskost	61 283	7 116	68 399
Tilgang kjøpte driftsmidler	570 224	24 470	594 694
Avgang solgte driftsmidler	(15 393)	(13 163)	(28 556)
Anskaffelseskost 31.12.2010	3 895 634	188 078	4 083 712
<hr/>			
Akkumulerte avskrivninger 31.12.2010	(443 096)	(123 795)	(566 891)
<hr/>			
Bokført verdi pr. 31.12.2010	3 452 538	64 283	3 516 821
<hr/>			
Årets avskrivninger	37 601	17 139	54 740

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
Aksjer i datterselskap eiet av morselskapet			
Aspelin Ramm Eiendom AS	Oslo	100 %	1 035 354
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
Sum aksjer i datterselskaper			1 317 070
<hr/>			
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 %	27 110
Aspelin Ramm Boliger F1 Sør Tjuvholmen AS	Oslo	100 %	30 125
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 %	176 068
Svestad Brygge AS	Oslo	100 %	66 989
Sven Oftedalsvei 10 AS	Oslo	100 %	125

Fortsetter neste side

Tilknyttet selskap - Morselskap

(Alle tall i NOK 1000)

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

Tilknyttet selskap - Konsern

(Alle tall i NOK 1000)

	Eierandel/ stemmeandel	Forretnings- kontor	Inngående balanse 1.1.10	Tilgang/ avgang	Resultat- andel	Utgående balanse 31.12.2010
Union Eiendomsutvikling AS	49,0 %	Drammen	64 521	(54 123)	102 218*	112 616
Alf Bjerckes Vei 28 AS	50,0 %	Oslo	28 317	90 515	292	119 124
Skotfoss Bruk DA	25,0 %	Oslo	653		(21)	632
40 Rue Notre Da.D.Victoires AS	50,0 %	Oslo	28 736	(1 742)**	1 348	28 342
Østre Aker Vei 33 AS	50,0 %	Oslo	764		182	946
Telefonfabrikken AS	50,0 %	Oslo	3 305		1 840	5 145
Hotell 33 AS	40,0 %	Oslo	24 264		1 860	26 124
Kabelgata 2 AS	50,0 %	Oslo	27 794		738	28 532
Tjuvholmen KS/AS	40,0 %	Oslo	215 609		2 445	218 054
Tjuvholmen Pluss KS/AS	40,0 %	Oslo	5 235	(4 418)	(223)	594
Tjuvholmen Butikk&Rest KS/AS	40,0 %	Oslo	28 084		(5 386)	22 698
Union Pluss KS/AS	50,0 %	Oslo	15 697		768	16 465
Ekornrud Eiendom AS	40,0 %	Oslo	145		(62)	83
Oksenøen Bruk AS	50,0 %	Oslo	47 351	25 000	(1 984)	70 367
Vestre Havn Bygg AS	33,0 %	Namsos	7 778		306	8 084
Sum			498 253	55 232	104 321	657 806

* Av resultatet utgjør 89 669 gevinst ved salg av eiendomsselskaper

** Omregningsdifferanse

Noter til regnskap

21

Note 5 Aksjer og andeler

(Alle tall i NOK 1000)

	Antall aksjer	Eierandel	Verdi i balansen
Aksjer			
AF Gruppen ASA	4 092 040	6 %	13 232
Miljøbase Vats AS	10 155	5 %	10 155
Øvrige aksjer			232
Sum aksjer			23 619

(Alle tall i NOK 1000)

	Eierandel	Verdi i balansen
Andeler		
Bostadsrettsforening Studio 57, Gøteborg	14 %	13 337
Eiendomsfond Tyskland I KS	14 %	10 367
Sum andeler		23 704
Sum aksjer og andeler		47 323

Note 6 Fordringer og gjeld

(Alle tall i NOK 1000)

	Morselskap		Konsern	
	2010	2009	2010	2009
Fordringer med forfall senere enn ett år				
Fordringer på tilknyttet selskap			91 512	218 272
Andre langsiktige fordringer			19 516	18 118
Sum			111 028	236 390

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2010	2009	2010	2009
Gjeld til kredittinstitusjoner	302 000	314 000	1 199 964	1 234 444
Sum	302 000	314 000	1 199 964	1 234 444

(Alle tall i NOK 1000)

	Morselskap		Konsern	
	2010	2009	2010	2009
Gjeld sikret ved pant	520 300	565 700	2 145 911	1 837 371
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	737 430	716 320	3 079 281	2 594 669
Garantiforpliktelser	165 000	156 000	243 457	262 314
Uinnkalt ansvarskapital deleide selskaper	240 000	240 000	256 000	256 000

Noter til regnskap

22

Morselskapet har garantert for lån i datterselskaper på MNOK 935. Det er stillet pant i konsernets eiendommer for MNOK 120 av uinnkalt ansvarskapital i deleide selskaper.

Selskapet Alf Bjerckes Vei 28 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. Selskapet med tilhørende eiendom er solgt til et investeringsselskap tilrettelagt av DnBNOR. Overlevering i mai 2011. I forbindelse med salget er det stillet leiegaranti for ledige arealer med et årlig leiebeløp på inntil MNOK 3.5, varighet 10 år med effekt f.o.m. mai 2011.

I forbindelse med konsernets investering på Vulkan har morselskapet Aspelin Ramm Eiendom AS stillet betalingsgaranti overfor entreprenør.

Ubenyttede trekkrammer

Konsernet har trekkrettigheter i norske banker på MNOK 500. Pr. 31.12.2010 var det trukket MNOK 153.

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 747.4) utgjør MNOK 26.1 pr. 31.12.2010.

Bankinnskudd

Av totale bankinnskudd er MNOK 7.8 bundet til betaling av skyldig skattetrekk. Tilsvarende tall pr. 31.12.2009 var MNOK 7.1.

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. Pr 31.12.2010 var det innestående MNOK 5.9 under konsernkontoordningen.

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. Totalt 217 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. Som følge av lovendring i 2010, er gjenværende forpliktelser til dem som har tatt ut AFP før 31.12.2010 (gammel ordning) ført som avsetning pr 31.12.2010. I forpliktelsen inngår også estimert underdekning utover ordinære egenandeler.

I konsernet forøvrig er det ytelsesbaserte pensjonsordninger som omfatter i alt 69 personer, hvorav 24 er pensjonister pr. 31.12.2010. 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 forsikringselskap.

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.

(Alle tall i NOK 1000)	Konsern	
	2010	2009
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	4 908	5 448
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	3 636	3 561
Avkastning på pensjonsmidler	(2 156)	(1 885)
Resultatført estimatendring og avvik	3 306	1 321
Oppgjør AFP - ordning	(4 306)	
Kostnad innskuddsbasert ordning	6 703	4 345
Netto pensjonskostnad	12 091	12 790

Pensjonsforpliktelser finansiert gjennom forsikringselskap	Konsern	
	2010	2009
Beregnete pensjonsforpliktelser pr 31.12.	39 278	35 762
Pensjonsmidler (til markedsverdi) pr 31.12.	38 061	33 917
Periodisert arbeidsgiveravgift	171	260
Netto pensjonsforpliktelse	1 388	2 105

Pensjonsforpliktelser finansiert over drift	Konsern	
	2010	2009
Beregnete pensjonsforpliktelser pr 31.12.	32 345	36 214
Periodisert arbeidsgiveravgift	3 060	3 978
Netto pensjonsforpliktelse	35 405	40 192

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.

Note 8 Skatt

(Alle tall i NOK 1000)

Årets skattekostnad fordeler seg på:	Morselskap		Konsern	
	2010	2009	2010	2009
Betalbar skatt				
- Norge	22 762	48	24 340	3 793
- Utland			7 158	16 040
Sum betalbar skatt	22 762	48	31 498	19 833
Endring i utsatt skatt	(4 063)	8 087	8 964	36 573
Sum skattekostnad	18 699	8 135	40 462	56 406

Oversikt over midlertidige forskjeller:	Morselskap		Konsern	
	2010	2009	2010	2009
Omløpsmidler			(8 229)	(7 012)
Anleggsmidler	40 358	54 808	533 878	486 841
Pensjonsforpliktelser			(36 793)	(42 297)
Gevinst- og tapskonto			17 083	22 691
Andre midlertidige forskjeller			(18 718)	(11 285)
Sum	40 358	54 808	487 221	448 938
Utsatt skatt	11 300	15 346	134 979	124 488

Spesifikasjon endring utsatt skatt:	Konsern	
	2010	2009
Utsatt skatt pr. 01.01	124 488	95 590
Endring i utsatt skatt	8 964	36 573
Tilgang utsatt skatt som følge av kjøp av selskaper		(8 811)
Valutakurseffekter	1 527	1 136
Utsatt skatt pr. 31.12	134 979	124 488

Avstemming av årets skattekostnad:	Morselskap		Konsern	
	2010	2009	2010	2009
28 % skatt av resultat før skatt	37 512	9 703	76 556	66 974
Gevinst ved salg av selskaper (28%)				(9 505)
Andre permanente forskjeller (28%)	(18 813)	(1 568)	(36 094)	(1 063)
Beregnet skattekostnad	18 699	8 135	40 462	56 406

Note 9 Driftsinntekter - Geografisk fordeling

(Alle tall i NOK 1000)

	Konsern	
	2010	2009
Salgsinntekter og andre driftsinntekter		
Norge	626 638	585 046
Sverige	67 057	40 285
Finland		1 172
Danmark		1 315
Sum	693 695	627 818
Leieinntekter fast eiendom		
Norge	211 910	198 366
Sverige	67 321	65 718
Sum	279 231	264 084

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

(Alle tall i NOK 1000)

Lønnskostnader	Konsern	
	2010	2009
Lønninger	139 112	126 889
Arbeidsgiveravgift	22 388	20 441
Pensjonskostnader	12 091	12 790
Andre ytelser	4 924	4 014
Sum	178 515	164 134

Det har blitt utført 374 årsverk i 2010.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styret
Lønn	2 000	
Honorarer		400
Pensjonsutgifter	296	
Annen godtgjørelse	42	

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 MNOK 3.8. 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	1 397
Skatterådgivning		95
Andre tjenester		44
Total	72	1 536

Noter til regnskap

25

Note 11 Poster som er slått sammen i regnskapet

(Alle tall i NOK 1000)

Finansinntekter	Morselskap		Konsern	
	2010	2009	2010	2009
Agio	153	3 599		
Reversert nedskrivning aksjer		21 074		
Mottatt utbytte	14 731	5 728	14 767	5 760
Renteinntekter konsern	12 531	14 604		
Annen finansinntekt	12 349	21 513	6 326	8 809
Sum finansinntekter	39 764	66 518	21 093	14 569

(Alle tall i NOK 1000)

Finanskostnader	Morselskap		Konsern	
	2010	2009	2010	2009
Agio	2 364			
Rentekostnader konsern	22 063	15 371		
Andre rentekostnader	20 158	20 646	81 793	73 303
Sum finanskostnader	44 585	36 017	81 793	73 303

Note 12 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Pr. 31.12.2010 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
	1000		1000

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

Til generalforsamlingen i Aspelin-Ramm Gruppen AS

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Aspelin-Ramm Gruppen AS, som består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2010, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets og administrerende direktørs ansvar for årsregnskapet

Styret og administrerende direktør er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og administrerende direktør finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon om selskapsregnskapet og vår konklusjon om konsernregnskapet.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet for Aspelin-Ramm Gruppen AS avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2010 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Uttalelse om øvrige forhold*Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av resultatet 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 nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at styret og administrerende direktør 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, 13. mai 2011
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

www.aspelinramm.no

The logo for Aspelin Ramm is displayed in a bold, black, sans-serif font. The word 'ASPELIN' is positioned above 'RAMM', with a horizontal line extending from the left side of 'ASPELIN' and underlining the 'R' in 'RAMM'. The background of the lower half of the page is a repeating pattern of the company name 'ASPELIN RAMM' in a light gray, semi-transparent font, arranged in a grid-like fashion.