



ASPELIN
— GAMM

Årsrapport 2013

Innhold

- 3 Hovedtall**
- 3 Årsberetning**
- 11 Resultatregnskap konsern**
- 12 Balanse konsern**
- 14 Kontantstrømoppstilling konsern**
- 15 Resultatregnskap morselskap**
- 16 Balanse morselskap**
- 18 Kontantstrømoppstilling morselskap**
- 19 Regnskapsprinsipper**
- 21 Noter til regnskap**
- 29 Revisors beretning**

(MNOK)	2013	2012	2011	2010	2009
Driftsinntekter	1.473.0	1.413.3	1.158.5	972.9	891.9
Driftskostnader	1.107.2	1.173.2	893.1	724.9	689.3
Resultat før gevinst/tap ved salg av eiendommer og rehabiliteringskostnader	365.8	240.1	265.4	248.0	202.6
Gevinst/tap ved salg av eiendommer		78.2	97.1		117.0
Rehabiliteringskostnader	74.3	9.3	23.5	18.2	19.4
Netto finanskostnader	88.5	27.3	79.5	(43.6)	61.0
Resultat før skattekostnad	203.0	281.7	259.5	273.4	239.2
Totalkapital	6.939.3	6.162.4	5.365.5	4.647.7	4.065.4
Egenkapital	2.359.5	2.193.4	2.110.8	1.993.9	1.781,0
Bokført egenkapitalandel	34%	36%	39%	43 %	44 %

Styret:

Knut G. Aspelin (Leder)
 Truls Holthe
 Harald Espedal
 Jonas Ramm
 Axel Ramm
 Gustaf Aspelin

Ledelse:

Peter Groth Konsernsjef
 Sverre Landmark Markedsdirektør
 Per Gjesbach Økonomidirektør
 Vegard Halden Adm. direktør Motek AS (Aspelin Ramm Handel AS)

Konsernets resultat før skattekostnad ble på MNOK 203,0 mot MNOK 281,7 i 2012. Samlet omsetning i konsernet var MNOK 1.473,0 mot MNOK 1.413,3 i 2012. I 2012 utgjorde gevinst ved salg av næringseiendom MNOK 78,2, mens det i 2013 ikke er solgt næringseiendom.

Rehabiliteringskostnader er belastet regnskapet med MNOK 74,3 mot MNOK 9,3 i 2012.

Konsernets eiendomsvirksomhet er diversifisert og har leieinntekter fra produksjons- og logistikkvirksomhet, kontorer, handel, kultur og undervisning, samt ikke minst fra hotellvirksomhet. Lav ledighet, solide leietakere og lange leiekontrakter gjør konsernet relativt godt rustet mot konjunktursvingninger. Markedet har vært godt, og utsiktene er gode. Eiendomsvirksomheten omfatter også produksjon og salg, samt i noen grad utleie - av boliger. Boligmarkedet var avventende i siste halvdel av 2013, etterfulgt av omsetningsvekst i starten på 2014.

Konsernets handelsvirksomhet (Motek AS) driver salg av verktøy og utstyr til bygge- og anleggssektoren. Resultatet ble godt i 2013, med økt salg og effektiv drift.

Konsernets satsing på god og ansvarlig byutvikling har resultert i mye og positiv omtale og oppmerksomhet rundt eiendomsprosjektene. Kåringen av Dælenenggata 36 som «Årets Bygg» og tildelingen av Cityprisen til Tjuvholmen er viktige uttrykk for at bevisste holdninger - samt evne og vilje til gjennomføring - gir resultater.

Kjøpet av ABB-eiendommen på Brakerøya i Drammen og Dyneas eiendom på Lillestrøm styrker konsernets muligheter for å skape nye prosjekter fremover. Dyktige medarbeidere, gode prosjekter, høyt aktivitetsnivå og stor etterspørsel er grunnlag for 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

Rammevilkårene for konsernets virksomheter har vært gode også i 2013.

Den totale omsetningen i bygge- og anleggsvirksomheten var på NOK 370 mrd. i 2013, en økning på 6,3 % sammenlignet med 2012.

Omsetningen av næringseiendom i Norge i 2013 beløp seg til NOK 38 mrd. Dette er NOK 16 mrd. lavere enn i 2012, som var et år preget av fire spesielt store porteføljetransaksjoner.

Direkteavkastningskravet til de beste eiendommene i Oslo («Prime yield») anslås å ligge på 5,2-5,25 %. Prestisjeområdene i Oslo, CBD, utgjør Vika, Aker Brygge, Tjuvholmen og Bjørvika.

Pr. 1. kvartal 2014 var det 570.000 m² ledige kontorlokaler i Oslo, tilsvarende en ledighet på 7 %. Dette innebærer en økning på 0,5 % fra januar 2013. Kombinasjonen av lav nybyggsaktivitet og konvertering til bolig gjør at det kommer begrenset med ny kapasitet i Oslo i 2014 (og 2015). Inkluderes Asker og Bærum er det i følge «Oslostudiet» (Eiendomsspar) forventet ferdigstilt 103.000 kvm kontor i 2014, en nedgang på hele 52 % fra 2013, da det ble ferdigstilt 216.000 m². Nybyggingen forventes i perioden 2015-2017 å ligge på mellom 100.000 m² og 140.000 m² per år i dette området, og netto tilvekst må korrigeres ned med arealer som konverteres til bolig eller andre formål.

Innen lager- og logistikk har leienivået ligget stabilt i flere år, men det er tegn til økning for god kvalitet og sentral beliggenhet, der leienivået ligger på ca. NOK 1.200 pr. m² for høytlager. Prime yield ligger i området 6,5-7 %. Leien for mindre attraktive lokaler ligger på nivåer rundt NOK 750-800.

Det norske hotellmarkedet har vært historisk godt i 2013. Totalt volum for 2013 var på 19,8 millioner gjestedøgn som ga en samlet inntekt på NOK 12,2 mrd., en forbedring på MNOK 271 fra 2012. De store byene har høyest belegg og oppnådde de høyeste priser per solgte rom. Øverst på listen ligger Bergen med et belegg gjennom året på hele 72,5 prosent. På andreplass kommer Oslo med et årlig belegg på 68,6 prosent. Tromsø hadde i 2013 et belegg på 68,5 prosent. I Oslo økte pris per tilgjengelig rom («REVPAR») fra NOK 597 i 2012 til NOK 623 i 2013. Tilsvarende var REVPAR i Bergen NOK 713, Tromsø NOK 712 og Stavanger NOK 709 i 2013.

Boligmarkedet var godt i første halvår av 2013, fulgt av en gjennomgående oppbremsing 2. halvår med markant fall i etterspørselen. På begynnelsen av 2014 var markedet igjen preget av større etterspørsel. I Oslo falt prisene med 2,4 % i 2013. Boligprisene i Norge var i gjennomsnitt 0,1 % høyere i 1. kvartal 2014 enn i 1. kvartal 2013. I samme periode var utviklingen for utleieboliger i Oslo svakt positiv med en leieprisoppgang på ca. 2 %.

Antall igangsatte av nye boliger gikk ned med 6,1 % i 2013. Spesielt 4. kvartal 2013 var svakt med en nedgang på hele 33,7 %. Totalt ble det igangsatt 27.500 boliger i 2013. Salget av nye boliger gikk ned 11,8 % i 2013.

Bruttonasjonalproduktet (BNP) for Fastlands-Norge økte med 2 % i 2013, mot 3,5 % i 2012, og arbeidsledigheten økte med 0,1 % til 2,6 %. Fra mars 2013 til mars 2014 steg konsumprisindeksen (KPI) med 2,0 %.

Hovedindeksen på Oslo Børs steg 23,6 % og 2013 ble det beste børsåret siden 2009.

Handelsvirksomheten – Motek AS

Motek AS (med datterselskap) utgjør handelsdivisjonen i konsernet. Via 25 egne utsalgssteder og 5 lokale samarbeidspartnere har Motek et godt utbygd distribusjonsnett i Norge. Motek har sitt sentrallager i Oslo.

Motek har langsiktige avtaler med leverandører av verdenskjente merkevarer som Hilti, Festool, Bostitch og Ampack. Moteks egne merkevarer representerer en betydelig andel av omsetningen.

Motek AS har to datterselskap, Automotek AS (Norge) og Aspelin Motek AB i Sverige. Automotek er et nystartet datterselskap som skal levere verktøy og forbruksmateriell til bilverksteder i Norge fra anerkjente produsenter i USA og Europa.

Året 2013 har vært godt for Motek-konsernet. Totale salgsinntekter ble MNOK 723,9 (MNOK 716,1), en økning på MNOK 7,8.

Ordinært resultat før skattekostnad ble MNOK 133,5 (MNOK 139,6).

Bokført egenkapital var MNOK 150,3 pr. 31.12.2013 mot MNOK 146,4 pr. 31.12.2012.

Eiendom

Aspelin Ramm Eiendom AS er blant Norges ledende eiendoms- og byutviklere. Selskapet ønsker å fremstå som langsiktig og med en bevisst holdning til bytilpasning, arkitektur, materialbruk og miljø, samtidig som selskapet har vist god lønnsomhet og verdiutvikling.

Aspelin Ramm eier selv ca. 385.000 m2 bygg i Oslo-området, Stockholm, Gøteborg og Bohuslän; vesentlig næringsbygg, herunder hoteller. I tillegg samarbeider Aspelin Ramm med andre eiendomsaktører om eierskap og utvikling av eiendommer og utviklingsprosjekter. Inkludert forholdsmessige andeler i slike deleide selskaper utgjorde konsernets bygningsmasse ca. 540.000 m2 pr. 31.12.2013. Konsernet har i tillegg store arealreserver med et betydelig utbyggingspotensial på egne og deleide eiendommer.

I løpet av 2013 har Aspelin Ramm i egen regi kjøpt fra Dynea to industrieiendommer på 270 dekar tomt i Skedsmo kommune og 20 dekar tomt i Hurum kommune, som leies tilbake av Dynea. I regi av Union Eiendomsutvikling AS er en 100 dekar stor industrieiendom på Brakerøya, Drammen, kjøpt fra ABB, også denne med avtale om tilbakeleie til selger. Disse transaksjonene er i tråd med selskapets mål om å arbeide med utvikling i et langsiktig perspektiv, og slik at løpende leieavtaler gir tilfredsstillende kapitalavkastning mens planer for transformasjon kan utvikles og modnes.

Arealledigheten i konsernets hel- og deleide eiendommer, eksklusive eiendommer under utvikling var pr. 31.12 ca. 4,4 % (4,3%). Gjennomsnittlig, gjenværende leietid var 7,3 år (7,2).

Eiendomsprosjekter Norge

Tjuvholmen KS utvikler bolig-, kultur- og næringsarealer i Oslo, og eies av Selvaag Gruppen AS (60 %) og Aspelin Ramm Gruppen AS (40 %). Tjuvholmen fremstår i dag som en komplett bydel med boliger, hotell, kultur- og kontorvirksomhet samt et mangfoldig tilbud av restauranter, kafeer, service og gallerier. Tjuvholmen blir ferdigstilt som planlagt i løpet av 3. kvartal 2014.

Den 31.12.2013 var ca. 130.000 m2 bebyggelse på Tjuvholmen ferdigstilt og overlevert. Dette utgjør i overkant av 87 % av samlet areal. Av ferdigstilte leiligheter var samtlige solgt ved årsskiftet, med unntak av 4 stk. Av totalt antall leiligheter på Tjuvholmen (912 stk.) var 67 stk. for salg ved utgangen av 2013 (ca. 7 %). Ved utgangen av mai er dette antallet redusert til 52.

Samlet boligsalg i 2013 utgjorde ca. MNOK 360. Selskapet solgte i tillegg 4 næringsseksjoner på bakkeplan med samlet verdi på om lag MNOK 67.

Tjuvholmen KS har utviklet Astrup Fearnley Museet med Astrup Fearnley-samlingene og skulpturparken (med skulpturer fra Selvaags samling). I tillegg til å være viktige kulturinstitusjoner, har museet og skulpturparken etablert seg som betydelige publikumsattraksjoner i Oslo siden åpningen i 2012. Tjuvholmen er satt på kartet langt ut over Norges grenser.

Tjuvholmens posisjon har blitt ytterligere forsterket ved hotellet THE THIEF som i løpet av sitt første år har tatt en lendende posisjon i det øverste markedssegmentet i Oslo. Hotellet er etablert blant de beste hotellene i skandinavisk sammenheng, og har oppnådd en rekke utmerkelser. Hotellet åpnet sine dører i januar 2013. I mars 2014 åpnet et spa-anlegg som drives av hotellet og tilbys gjester, beboere og leietakere på Tjuvholmen.

Eierskap og forvaltning av næringsarealer på bakkeplan utøves gjennom Tjuvholmen Butikk og Restaurant Holding KS, et selskap eiet av Sealbay Eiendom Holding AS (Selvaag) og Aspelin Ramm Eiendom AS.

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 i sentrum av Drammen. Det er totalt utviklet i overkant av 170.000 m2 bebyggelse for næring, parkering og bolig på Union Brygge. Ferdig utviklet vil det totale arealet være ca. 220.000 m2. Foruten boligene er flere av kontorbyggene solgt. I tillegg skal en tilstøtende eiendom på 15 dekar nå reguleres.

Et annet tidligere industriområde, Glassverket, eies også av Union Eiendomsutvikling AS. Området på 50 dekar har 600 meter strandlinje til Drammensfjorden. Lokaler i eksisterende bebyggelse

er utleid med god lønnsomhet. Hovedgrepet er nå fastlagt, og i løpet av få år skal utviklingen av dette området påbegynnes, hovedsakelig med boliger.

Brakerøya på nordsiden av utløpet av Drammenselva nær innfarten til Drammen fra Oslo, er den tredje store satsingen som selskapet gjør. Området er på ca. 100 dekar med eksisterende industribebyggelse, og ble overtatt i begynnelsen av 2013. Store arealer leies tilbake på lange kontrakter med ABB, som var selger av eiendommen. Tomten er aktuell for plassering av det nye sykehuset i regionen, noe som ventes avklart i løpet av 2014.

I løpet av 2013 overtok selskapet en 30 mål stor eiendom på Åssiden hvor hovedsakelig Energiselskapet Buskerud (EB) er leietaker, samtidig som det ble tegnet nye, lange kontrakter med EB på Union Brygge.

Utbyggingen av Vulkan i regi av Vulkan Eiendom AS, et heleiet datterselskap av Aspelin Ramm Eiendom AS, ble fullført i 2013. Vulkan er et tidligere industriområde ved Akerselva i Oslo, som er transformert og utviklet til ulike formål. Vulkan er kjennetegnet av urbanitet og tetthet med høye arkitektoniske kvaliteter og helhetlig miljø/energipraksis. Ved årsskiftet var samlet bygningsmasse på ca. 44.500 m² BTA, utleid til kulturformål og næring, herunder 2 hoteller. Alle leiligheter er solgt.

I Økern Næringspark (Oslo) eier Aspelin Ramm Eiendom AS (50 %) og OBOS Forretningsbygg AS (50 %) prosjektselskapene Østre Aker vei 33 AS m.fl., som eier størstedelen av den tidligere Alcatel-eiendommen. Omlag 20 dekar tomt med mulighet for å bygge opp mot 40.000 m² næringslokaler er under reguleringsbehandling. På eiendommen er det for øvrig et hotell og to større kontorbygg eiet av OBOS/Aspelin Ramm, samt Oslo kommunes «Kuben yrkesarena».

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 har vært på samme nivå som foregående år: MNOK 1.833 i 2013 mot MNOK 1.830 i 2012, dette i tråd med handelen for øvrig.

Aspelin Ramm Eiendom AS eier Rosenholmveien 25 AS med kontorkomplekset Rosenholm Campus i Oppegård kommune ved Rosenholm stasjon. Tomten er på om lag 140 dekar og en del av denne ble i 2013 regulert for opptil 55.000 m² kontor og undervisning i tillegg til eksisterende bebyggelse på 72.500 m² (inkl. parkering).

Eiendommen Alf Bjerckes vei 22-26 har en samlet bebyggelse på ca. 68.000 m², og har potensial innenfor gjeldende regulering for totalt 20-40.000 m² ny bebyggelse.

Brobekkveien 50 AS eier 45 dekar beliggende ved Vollebekk i Oslo. Eiendommen er en industrieiendom utleid til ulike virksomheter, og ligger i et transformasjonsområde der bl.a. en ny kommunal skole planlegges på naboieiendommen. I samarbeid med Oslo kommune er det igangsatt omregulering av området, som har svært god tilgjengelighet med offentlige transportmidler. Området skal utvikles til sentrumsområde med boliger og nærings- og senterfunksjoner med høy utnyttelsesgrad.

Aspelin Ramm Eiendom AS og ROM Eiendom AS eier 50 % hver av Alf Bjerckes vei 30 AS. Et nybygg på ca. 16.500 m² BTA er under oppføring med Jungheinrich som største leietaker i 20 år. Bygget ferdigstilles 1. halvår 2015.

Aspelin Ramm Eiendom AS og OBOS Forretningsbygg AS eier gjennom Oxenøen Bruk AS 50 % hver av eiendommen Oksenøyveien 80. Den planlagte kollektivdekningen i området (Fornebu) har ikke kommet på plass, og er medvirkende til høy ledighet på bygget. Det foreligger et betydelig utbyggingspotensial/bolig på eiendommen som er på 56 dekar, som det arbeides med å realisere.

Svestad Brygge AS eier 80 dekar tomt på Nesoddens vestsida nær Fagerstrand, med 3.500 m² eksisterende næringsbygg. Eiendommen er regulert med samlet utbyggingspotensial på om lag 30.000 m². Det er 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.

Sven Oftedals vei 10 er oppført i 1974 for Norsk Medisinaldepot (NMD). Bygningsmassen har gjennomgått en fullstendig ombygging/utvidelse og rehabilitering. Bygget fremstår som et moderne og meget energieffektivt kombinasjonsbygg på totalt ca. 34.000 m² BTA.

I Tromsø har Aspelin Ramm Eiendom AS og Pellerin AS (50/50) bygget Clarion Hotel The Edge,

med 290 rom og kongress-, kurs- og konferansearealer. Hotellet er bygget med særlig høyt fokus på miljø, og er i energiklasse A. Hotellet ble ferdigstilt mai 2014.

Aspelin Ramm Eiendom AS' heleide datterselskap Infill AS har i 2013 fullført byggingen av Dælenenggt. 36 i Oslo; et lite boligbygg med vekt på god plassutnyttelse og innovative løsninger som private takterrasser m.v. Medio mai 2014 var 19 av 21 leiligheter solgt med god lønnsomhet. Bygget har fått mye omtale, og ble kåret til «Årets Bygg» 2013 av Byggeindustrien.

I 2013 ble Nordre gate 20, 20B OG 22 kjøpt av et selskap der Infill AS eier halvparten, og den andre halvparten eies av nystiftede VARE Bolig AS (eid 50/50 av Aspelin Ramm Eiendom AS og Vedal AS). Eiendommen ligger sentralt på Grünerløkka nær Vulkan, med et tomteareal på ca. 1.300 kvm. og eksisterende bygningsareal på ca. BTA 2.300 kvm. Bebyggelsen planlegges revet og erstattet med nybygg der utnyttelsesgraden er høyere.

Aspelin Ramm Eiendom AS har i samarbeid med Ole Kr. og Paal-Mogens Furuset i regi av Gardermoen Campus Utvikling AS inngått en rammeavtale med LHL Klinikken AS om prosjektering og evt. utbygging av et nytt sykehus ved Gardermoen. LHL Klinikken AS driver bl.a. Feiring og Glittre; to sykehus som planlegges samlokalisert i et nytt kompleks. Beslutning om evt. utbygging forventes tatt i 2014.

Eiendomsprosjekter, Sverige

I Stockholm eier Aspelin Ramm Gruppen AS Clarion Hotell Stockholm, som er et av byens største hotell med 542 rom. Det arbeides med planer for en utvidelse på om lag 200 rom i kombinasjon med en større konferanseavdeling, samt boliger.

Aspelin Ramm Fastigheter AB, som er heleiet av Aspelin Ramm Utvikling AS, eier en rekke attraktive utviklingseiendommer i Gøteborg-regionen og 2 hoteller i Bohuslän. Vallhamra Torg (Gøteborg) er under utbygging og vil ferdig utbygget omfatte ca. 225 leiligheter og 2.000 m² handel.

Pedagogen Park i Mölndal er en tidligere lærerskole som utvikles for kombinert bruk med kontorer, restauranter, skoler, barnehager og en rekke andre aktiviteter. Eiendommen har et totalt leieareal på ca. 29.000 m², hvorav ca. 17.000 m² er utleid. Det er startet detaljplanarbeid for den 82 dekar store eiendommen, som kan gi 500-700 nye boliger.

Torslanda Terminal i Amhult, Gøteborg har et bygg på ca. 1.600 m² under oppføring (næring). Bebygd areal er fra før ca. 3.700 m².

På Eriksberg i Gøteborg startet i 2013 byggingen av ytterligere 58 leiligheter for salg. I mai 2014 er 50 solgt.

I Varberg eier Aspelin Ramm Fastigheter AB en utviklingseiendom på 50 dekar i handelsområdet Lassebacka, ved den nordlige innfartsåren. Ny detaljplan for handel ventes vedtatt i 2014, og interessen for etablering er stor.

I Meholmen Hotels AB, et datterselskap av konsernet, driftes både Smögens Havsbad og VANN, begge lokalisert i Bohuslän. Anleggene har totalt 229 rom og fasiliteter for både SPA og konferanse.

Resultat- og balanseregnskap

Konsernets leieinntekter fra heleide eiendommer ble MNOK 371,4 mot MNOK 330,3 i 2012, en økning på MNOK 41,1. Konsernets andel av leieinntektene fra deleide eiendommer utgjør om lag MNOK 120. Leieinntektene økte som følge av ferdigstilte prosjekter og erverv av nye eiendommer. Salgs- og andre driftsinntekter økte fra MNOK 1.083,0 med MNOK 18,7 til MNOK 1.101,7.

Resultat før gevinst ved salg av eiendommer ble MNOK 365,9 (MNOK 240,1).

I 2013 ble det ikke realisert gevinster ved salg av næringseiendommer. I 2012 var gevinster ved salg av næringseiendom MNOK 78,2.

Utgiftsførte rehabiliteringskostnader utgjorde MNOK 74,3 mot MNOK 9,3 i 2012.

Resultat fra investering i tilknyttet selskap utgjorde MNOK 16,8 mot MNOK 48,0 i 2012.

Av resultatet i 2013 utgjorde resultatet fra Tjuvholmen KS MNOK 2,5 (MNOK 37,4) og resultatet fra Union Eiendomsutvikling AS MNOK 9,4 (MNOK 11,4).

Konsernets finansinntekter utgjorde MNOK 25,2 (MNOK 26,9) mens finanskostnadene utgjorde MNOK 130,5 (MNOK 102,2). Ordinært resultat før skattekostnad endte på MNOK 203,0 mot MNOK 281,7 i 2012. Årsresultatet etter skatt ble MNOK 158,1 mot MNOK 260,2 i 2012.

Konsernets bokførte total kapital økte fra MNOK 6.162,4 med MNOK 776,9 til MNOK 6.939,3. Investering i anleggsmidler skyldes i hovedsak kjøp av nye eiendommer i Skedsmo og Hurum kommuner, samt videreutvikling av Vulkan området og Sven Oftedals vei 10, begge i Oslo. I tillegg er det investert i de svenske prosjektene Pedagoggen Park, Vallhamra Torg og Studio 58 i Gøteborg-området.

Konsernets bokførte egenkapital økte fra MNOK 2.193,4, med MNOK 166,1 til MNOK 2.359,5. Bokført egenkapitalandel var 34 % pr. 31.12.2013 mot 36 % pr. 31.12.2012.

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

Finansiell risiko

Konsernet genererte en kontantstrøm før skatt (eks. gevinster og resultat fra deleide selskaper) fra ordinær virksomhet på MNOK 338,5, opp fra MNOK 235,6 i 2012. Ved årsskiftet utgjorde konsernets tilgjengelige likviditet MNOK 300,9 (MNOK 367,8), bestående av bankinnskudd på MNOK 100,3 (MNOK 75,4) og ubenyttede trekkrammer på MNOK 200,6 (MNOK 292,4). I tillegg har konsernet lånepotensial i eksisterende eiendomsmasse.

Ved løpende finansiering er konsernets målsetting å sikre langsiktige låneforpliktelser fra flere långivere. Av konsernets langsiktige gjeld forfaller 14 % innen et år, 63 % innen 2-5 år mens 23 % av porteføljen forfaller i 2019 eller senere.

Konsernet er eksponert for svingninger i rentemarkedet og benytter rentebytte- og fastrenteavtaler tilpasset konsernets renteforventninger. Pr. 31.12.2013 utgjorde total gjeld MNOK 4.579,8 (MNOK 3.969,1) mens netto rentebærende gjeld var MNOK 3.828,6 (MNOK 3.149,5).

Låneporteføljens gjennomsnittlige rentebindingstid er ca. 1,5 år, der 81 % av porteføljen skal rentereguleres innen 1 år, 4 % innen 2-5 år, mens 15 % av porteføljen har lengre bindingstid enn 6 år.

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.

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.

Konsernet har således en god finansiell posisjon kjennetegnet ved høy soliditet og god tilgang på likviditet gjennom løpende kontantstrøm, tilgjengelig kontantbeholdning, etablerte trekkrettigheter og lånepotensial i eksisterende eiendomsportefølje. Denne posisjonen trykker 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 401 ansatte fordelt med 279 i Norge og 122 i Sverige, hvorav 90 ansatte i hotell driftselskapet i Bohuslän.

I norsk virksomhet er sykefraværet redusert i løpet av året fra 4,8 % med 0,2 poeng til 4,6% av arbeidet tid, hvorav 3,5 % var korttidsfravær og 1,1% var langtidsfravær. Det arbeides med å få fraværet ytterligere ned.

Av de i alt 401 ansatte er 114 kvinner og 287 menn. Styret i morselskapet har for tiden 6 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 ønsker en høyere kvinneandel i operative virksomheter. Rekruttering av nye medarbeidere ses i dette perspektiv.

Det er styrets oppfatning at arbeidsmiljøet er godt.

Energibruk og miljø

Selskapet har i en årrekke arbeidet målrettet med reduksjon av energiforbruk og klimabelastning. 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.

Aspelin Ramm Eiendom AS inngikk i 2010 en rammeavtale med Enova SF om å redusere det årlige energiforbruket i eiendomsmassen med 29 millioner kWh innen utgangen av 2014. Pr 31.12.2013 er forbruket i eksisterende bygg redusert med om lag 9 %, og sammen med ekstra tiltak på nye bygg er det dokumentert en årlig besparelse på om lag 20 millioner kWh. Dette tilsvarer normalforbruket i 1.000 eneboliger. Ytterligere tiltak for å redusere energiforbruket fortsetter.

I løpet av 2013 er det inngått to nye avtaler med Enova i forbindelse med nye byggeprosjekter.

Konsernet fornyet i 2012 samarbeidsavtalen med Miljøstiftelsen Bellona med en ramme på 3 år, og har i tillegg rammeavtaler med blant andre Grønn Byggallianse.

Selskapets miljøarbeid favner langt videre enn energibruk, og omfatter et helhetlig verdisyn som omfatter utforming av bygg og omgivelser, materialbruk, infrastruktur og andre elementer som er vesentlige for bærekraftig eiendoms- og byutvikling.

I nybygg, ombygginger, drift og vedlikehold prioriteres derfor bruk av materialer, produkter og kjemikalier som er miljømerket eller der lav miljøpåvirkning kan dokumenteres på andre måter.

I forbindelse med rivning, ombygging og nybygg, og ikke minst i daglig drift, legges det stor vekt på kildesortering av avfall samt reduksjon av de totale avfallsmengdene.

Aspelin Ramm er gjennom de senere år tildelt en lang rekke priser for eiendoms- og byutvikling, som Statens Byggeskikkpris, Oslo Bys Jubileumspris, FutureBuilt-prisen, Oslo bys arkitekturpris, Betongelementprisen, City-prisen, Olavsrosa og Sundts premie.

Gode byer skapes av gode bygg og helhetlige byrom. God arkitektur, varige og gode materialer og respekt for miljø og omgivelser er selskapets varemerke.

Selskapet utarbeider en årlig miljørapport for konsernets eiendomsvirksomhet. Det henvises til denne for mer detaljert informasjon om selskapets miljøpåvirkning og de tiltak som er gjennomført, samt tiltak som planlegges iverksatt for å redusere miljøbelastningen fra virksomheten. Miljørapporten er tilgjengelig på www.aspelinramm.no.

Utsiktene fremover

Markedsforholdene for konsernets produkter forventes å være gode. Lav nybyggingstakt innenfor næringsbygg i Oslo er forventet å holde ledigheten nede i 2014, men en noe større usikkerhet i norsk økonomi og svakere sysselsettingsvekst kan bidra til redusert etterspørsel. Likevel forventes fortsatt vekst i leieprisene frem mot 2016. Prognoser for transaksjonsmarkedet viser nedgang fra 5,2 % til 5,1 % (prime yield) grunnet bedre finansieringsbetingelser og solid etterspørsel etter attraktivt beliggende kontoreiendommer. Også etterspørselen etter produksjons- og logistikkeiendommer forventes å være god.

Boligprisene i Oslo, som falt med 2,4 % fra 1. kvartal 2013 til 1. kvartal 2014, forventes å være tilbake i løpet av 2014, dette basert på SSB's forventninger om inntektsøkning og befolkningsvekst kombinerte med lave lånerenter. Nybyggingstakten forventes ikke å stige vesentlig, da denne bl.a. har sammenheng med behandlingstiden for reguleringsplaner.

Lavere byggeaktivitet gir gunstigere byggekostnader

Optimismen i svensk økonomi er mer behersket, men det synes å være enighet om at veksten skal tilta i 2014-2015. Arbeidsledigheten er anslått å ligge rundt 8 %, og inflasjonen ventes å holde seg lav.

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

Konsernets eiendommer har en gjennomsnittlig gjenværende leietid på 7,22 pr. mai 2014, og relativt lav ledighet. Dette sikrer solide inntekter og en god kontantstrøm i årene fremover. Konsernet har en betydelig eiendomsreserve under utvikling og bygging, og sikrer lønnsomhet i denne gjennom forhåndssalg, utleie og øvrige risikoreducerende tiltak. Lave renter har bidratt til å holde eiendomsverdiene ved like, og dette ventes å fortsette.

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.

Disponering av årets resultat

Årsresultatet i morselskapet på MNOK 25,9 foreslås anvendt slik:

Utbytte	MNOK 70,0
Fra annen egenkapital	MNOK (44,1)
Sum	MNOK 25,9

Oslo, den 17. juni 2014


KNUT G. ASPELIN
 Styrets leder


JONAS RAMM


TRULS HOLTHE


GUSTAF ASPELIN


AXEL RAMM


HARALD ESPEDAL


PETER GROTH
 Adm. direktør

KONSERN			
(Alle tall i NOK 1000)	Note	2013	2012
Driftsinntekter			
Salgsinntekter og andre driftsinntekter	9	1 101 667	1 082 996
Leieinntekter fast eiendom	9	371 379	330 322
Sum driftsinntekter		1 473 046	1 413 318
Driftskostnader			
Varekostnad		566 352	551 276
Lønnskostnad	7, 10	217 938	326 431
Avskrivninger	2,3	77 985	70 804
Annen driftskostnad	10	244 883	224 693
Sum driftskostnader		1 107 158	1 173 204
Resultat før gevinst/(tap) ved salg av eiendommer og rehabiliteringskostnader		365 888	240 114
Gevinst/(tap) ved salg av eiendommer	4		78 204
Rehabiliteringskostnader eiendommer		(74 338)	(9 311)
Driftsresultat		291 550	309 007
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	16 770	48 034
Finansinntekter	11	25 244	26 857
Finanskostnader	11	(130 518)	(102 209)
Netto finansposter		(88 504)	(27 318)
Ordinært resultat før skattekostnad		203 046	281 689
Skattekostnad på ordinært resultat	8	44 925	21 473
Årsresultat		158 121	260 216
Minoritetsinteresser		(2 006)	(492)
Majoritetsinteresser		160 127	260 708

KONSERN			
(Alle tall i NOK 1000)	Note	2013	2012
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	2	152	232
Programvare	2	13 900	
Sum immaterielle eiendeler		14 052	232
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	5 556 527	4 941 590
Maskiner og inventar	3	85 366	60 236
Sum varige driftsmidler		5 641 893	5 001 826
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	698 120	672 895
Investeringer i aksjer og andeler	5	91 558	66 043
Andre langsiktige fordringer	6	98 033	93 818
Sum finansielle anleggsmidler		887 711	832 756
Sum anleggsmidler		6 543 656	5 834 814
Omløpsmidler			
Varer		116 113	120 545
Kundefordringer		67 290	78 617
Andre fordringer		111 943	53 024
Sum fordringer		179 233	131 641
Kontanter og bankinnskudd	6	100 331	75 440
Sum omløpsmidler		395 677	327 626
Sum eiendeler		6 939 333	6 162 440

KONSERN			
(Alle tall i NOK 1000)	Note	2013	2012
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1, 12	1 000	1 000
Overkurs	1	10 247	10 247
Sum innskutt egenkapital		11 247	11 247
Opptjent egenkapital			
Øvrig konsernkapital	1	2 316 344	2 151 908
Sum opptjent egenkapital		2 316 344	2 151 908
Minoritetsinteresser		31 956	30 230
Sum egenkapital		2 359 547	2 193 385
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	7	59 675	58 015
Utsatt skatt	8	185 674	170 007
Sum avsetning for forpliktelser		245 349	228 022
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	3 874 088	3 182 695
Sum annen langsiktig gjeld		3 874 088	3 182 695
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 806	3 672
Leverandørgjeld		179 199	243 280
Betalbar skatt	8	38 417	6 641
Skyldig offentlige avgifter			18 318
Avsatt utbytte		70 000	70 000
1 års avdrag på langsiktig gjeld	6	58 916	49 566
Annen kortsiktig gjeld		107 011	166 861
Sum kortsiktig gjeld		460 349	558 338
Sum gjeld		4 579 786	3 969 055
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 939 333	6 162 440

Oslo, den 17. juni 2014


KNUT G. ASPELIN
 Styrets leder


JONAS RAMM


TRULS HOLTHE


GUSTAF ASPELIN


AXEL RAMM


HARALD ESPEDAL


PETER GROTH
 Adm. direktør

KONSERN		
(Alle tall i NOK 1000)	2013	2012
Likvider tilført / brukt på virksomheten		
Resultat før skatt	203 046	281 689
Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap	(16 770)	(48 034)
Betalbar skatt	(42 512)	(6 812)
Ordinære avskrivninger	77 985	70 804
Gevinst ved salg av anleggsmidler	(555)	(83 422)
Forskjellen mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger	1 660	8 973
Endring i varer, kundefordringer og leverandørgjeld	(48 323)	41 593
Endring i andre tidsavgrensningsposter	404 080	42 380
Netto likviditetsendring fra virksomheten	578 611	307 171
Likvider tilført / brukt på investeringer		
Utbetaling ved investeringer i tilknyttet selskap	(5 556)	(149 293)
Utbetaling ved investeringer i varige driftsmidler	(1 103 878)	(911 941)
Innbetaling fra investeringer i tilknyttet selskap	1 536	49 900
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler (salgssum)	1 619	148 032
Utbetaling ved kjøp av minoritetsinteresser	(825)	
Innbetaling fra minoritetsinteresser	435	5 027
Endring i andre investeringer	(29 730)	28 675
Netto likviditetsendring fra investeringer	(1 136 399)	(829 600)
Likvider tilført / brukt på finansiering		
Opptak av ny gjeld (kortsiktig og langsiktig)	853 163	699 542
Nedbetaling av gammel gjeld	(212 486)	(59 884)
Valutakurseffekter	12 002	(542)
Utbetalt utbytte	(70 000)	(100 000)
Netto likviditetsendring fra finansiering	582 679	539 116
Netto endring i likvider i året	24 891	16 687
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	75 440	58 753
Kontanter og bankinnskudd per 31.12	100 331	75 440

* I posten inngår innbetaling ved salg av leiligheter samt oppgjør av forskudd fra kunder

MORSELSKAP			
(Alle tall i NOK 1000)	Note	2013	2012
Driftsinntekter			
Andre driftsinntekter			
Sum driftsinntekter		0	0
Driftskostnader			
Annen driftskostnad		114	131
Sum driftskostnader		114	131
DRIFTSRESULTAT		(114)	(131)
Finansinntekter og finanskostnader			
Mottatt konsernbidrag		35 641	102 100
Gevinst ved salg av aksjer i datterselskap			80 436
Finansinntekter	11	54 122	56 364
Finanskostnader	11	(62 669)	(58 011)
Netto finansposter		27 094	180 889
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		26 980	180 758
Skattekostnad på ordinært resultat	8	1 045	22 089
ÅRSRESULTAT		25 935	158 669
Opplysninger om avsetninger til:			
Utbytte		70 000	70 000
Annen EK		(44 065)	88 669
Sum disponert		25 935	158 669

MORSELSKAP			
(Alle tall i NOK 1000)	Note	2013	2012
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	1 448 970	1 448 970
Investeringer i tilknyttet selskap	4	108 216	108 167
Investeringer i aksjer/andeler		134 664	134 664
Sum finansielle anleggsmidler		1 691 850	1 691 801
Sum anleggsmidler		1 691 850	1 691 801
Omløpsmidler			
Fordring konsernselskap		441 763	269 480
Andre fordringer			4 000
Sum fordringer		441 763	273 480
Kontanter og bankinnskudd		402 970	251 966
Sum omløpsmidler		844 733	525 446
SUM EIENDELER		2 536 583	2 217 247

forts. neste side

forts. fra forrige side

MORSELSKAP			
(Alle tall i NOK 1000)	Note	2013	2012
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1, 11	1 000	1 000
Overkurs	1	10 247	10 247
Sum innskutt egenkapital		11 247	11 247
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1	754 114	798 179
Sum opptjent egenkapital		754 114	798 179
Sum egenkapital		765 361	809 426
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	8	14 434	50 352
Sum avsetning for forpliktelser		14 434	50 352
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	867 965	614 393
Sum annen langsiktig gjeld		867 965	614 393
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	8	36 963	187
Gjeld konsernselskap		779 450	670 921
Avsatt utbytte		70 000	70 000
Annen kortsiktig gjeld		2 410	1 968
Sum kortsiktig gjeld		888 823	743 076
Sum gjeld		1 771 222	1 407 821
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 536 583	2 217 247

Oslo, den 17. juni 2014


KNUT G. ASPELIN
 Styrets leder


JONAS RAMM


TRULS HOLTHE


GUSTAF ASPELIN


AXEL RAMM


HARALD ESPEDAL


PETER GROTH
 Adm. direktør

(Alle tall i NOK 1000)

	MORSELSKAP	
Likvider tilført / brukt på virksomheten:	2013	2012
Resultat før skatt	26 980	180 758
Betalbar skatt	(36 963)	(187)
Gevinst ved salg av aksjer/andeler		(80 436)
Endring i andre tidsavgrensningsposter	(22 536)	(94 462)
Netto likviditetsendring fra virksomheten	(32 519)	5 673
Likvider tilført / brukt på investeringer:		
Utbetaling ved investering i aksjer og andeler	(49)	(150 000)
Innbetaling fra investeringer i tilknyttet selskap		40 000
Innbetaling ved salg av aksjer		98 536
Netto likviditetsendring fra investeringer	(49)	(11 464)
Likvider tilført / brukt på finansiering:		
Opptak av ny gjeld	265 572	249 193
Nedbetaling av gammel gjeld	(12 000)	(12 000)
Utbetalt utbytte	(70 000)	(100 000)
Netto likviditetsendring fra finansiering	183 572	137 193
Netto endring i likvider i året	151 004	131 402
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	251 966	120 564
Kontanter og bankinnskudd per 31.12	402 970	251 966

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 mindre verdi 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 investerings verdi 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 verdiforringelsen 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

Konsernet avviklet sine sikrede kollektive ytelsesbaserte pensjonsordninger ved utløpet av 2013. Konsernet etablerte samtidig avtale om innskuddsbasert pensjonsordning for sine ansatte. Pensjonsinnskudd kostnadsføres løpende som lønnskostnad.

Konsernet har usikrede pensjonsforpliktelser overfor nåværende og tidligere eiere og ansatte.

Usikrede pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser beregnes etter lineær opptjening basert på forutsetninger om diskonteringsrente, fremtidig regulering av lønn, pensjoner og ytelser fra folketrygden, fremtidig avkastning på pensjonsmidler samt aktuarmessige forutsetninger om dødelighet, frivillig avgang, osv. Endringer i forpliktelsen som skyldes endringer i pensjonsplaner fordeles over antatt gjenværende opptjeningstid. Endringer i forpliktelsen og pensjonsmidlene som skyldes endringer i og avvik i beregningsforutsetningene (estimatendringer) resultatføres løpende.

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 27 % 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 nyttegjort.

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

(Alle tall i 1000)

MORSELSKAP				
	Aksje- kapital	Overkurs	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 31.12. 2012	1 000	10 247	798 179	809 426
Årets resultat			25 935	25 935
Avsatt utbytte			(70 000)	(70 000)
Egenkapital pr. 31.12.2013	1 000	10 247	754 114	765 361

KONSERN				Sum EK
Egenkapital pr 31.12. 2012				2 193 385
Årets resultat				158 121
Avsatt utbytte				(70 000)
Tilgang minoritetsinteresser				435
Kjøp minoritetsinteresse				(825)
Omregningsdifferanse				78 431
Egenkapital pr. 31.12.2013				2 359 547

I april 2014 ble det vedtatt og utbetalt MNOK 70 i utbytte på basis av selskapets balanse pr 31.12.2012. Utbyttet er avsatt som kortsiktig gjeld i balansen pr. 31.12.2013.

Note 2 Immaterielle eiendeler

(Antall tall i 1000)

Konsern			
Immaterielle eiendeler	Goodwill	Programvare	Sum immaterielle eiendeler
Anskaffelseskost 31.12.12	11 304		11 304
Tilgang kjøpte eiendeler		13 900	13 900
Valutaeffekt anskaffelseskost	1 220		1 220
Anskaffelseskost 31.12.13	12 524	13 900	26 424
Akkumulerte avskrivninger 31.12.13	(12 372)		(12 372)
Bokført verdi pr. 31.12.13	152	13 900	14 052
Årets avskrivninger	100		100

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

Programvare gjelder innkjøp av nytt datautstyr i datterselskapet Motek AS. Utstyret tas i bruk i 2014.

Note 3 Varige driftsmidler

(Alle tall i 1000)

KONSERN			
Varige driftsmidler	Tomter/bygninger og annen fast eiendom	Maskiner og inventar	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 31.12.12	5 434 426	207 798	5 642 224
Valutaeffekt anskaffelseskost	131 976	12 068	144 044
Tilgang kjøpte driftsmidler	1 047 997	41 981	1 089 978
Avgang solgte driftsmidler	(496 023)	(5 600)	(501 623)
Anskaffelseskost 31.12.13	6 118 376	256 247	6 374 623
Akkumulerte avskrivninger 31.12.13	(561 849)	(170 881)	(732 730)
Bokført verdi pr. 31.12.13	5 556 527	85 366	5 641 893

Årets avskrivninger	59 685	18 200	77 885
---------------------	--------	--------	--------

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

Note 4 Datterselskap, tilknyttet selskap m v

(Alle tall i 1000)

DATTERSELSKAPER			
I konsernregnskapet inngår følgende datterselskaper:	Forretningskontor	Eierandel/stemmeandel	Verdi i balanse
Aksjer i datterselskap eiet av morselskapet			
Aspelin Ramm Eiendom AS	Oslo	100,0 %	1 185 354
Aspelin Ramm Handel AS	Oslo	100,0 %	52 608
Alf Bjerckes vei 22-26 AS	Oslo	100,0 %	78 848
Aspelin Ramm Utvikling AS	Oslo	100,0 %	7 990
Aspelin Ramm Fastigheter Stockholm AB	Stockholm	91,0 %	124 170
Sum aksjer i datterselskaper			1 448 970

Eiet av datterselskaper

Motek AS	Oslo	100,0 %
Automotek AS	Oslo	100,0 %
Aspelin Ramm Fastigheter AB	Gøteborg	100,0 %
Hans Møller Gasmannsvei 7 AS	Oslo	100,0 %
Brobekkveien 50 AS	Oslo	100,0 %
Brobekk AS	Oslo	100,0 %
Aspelin Ramm Bolig AS	Oslo	100,0 %
Aspelin Ramm Boliger F2 Tjuvholmen AS	Oslo	100,0 %
Aspelin Ramm Boliger F1 Sør Tjuvholmen AS	Oslo	100,0 %
Tjuvholmen F8 AS	Oslo	100,0 %
Rosenholmveien 25 AS	Oslo	100,0 %
Aspelin Ramm Drift AS	Oslo	100,0 %
Alfakrøll Bygget AS	Oslo	100,0 %
Østbanehallen AS	Oslo	100,0 %
Infill AS	Oslo	99,6 %
Sven Oftedalsvei 10 AS	Oslo	91,0 %
Lillestrøm Industrieiendom AS	Oslo	100,0 %
Aspelin Ramm Lillestrøm AS	Oslo	100,0 %
Aspelin Ramm Hurum AS	Oslo	100,0 %
Vulkan Eiendom AS	Oslo	100,0 %

Note 4 Tilknyttet selskap, forts. neste side

DATTERSELSKAP		
I konsernregnskapet inngår følgende datterselskaper :	Forretningskontor	Eierandel/ stemmeandel
B5 Kontor AS	Oslo	100,0 %
Mathallen AS	Oslo	100,0 %
Nordre Næring AS	Oslo	100,0 %
Nordre Parkering AS	Oslo	100,0 %
Søndre Næring AS	Oslo	100,0 %
Søndre Hotell AS	Oslo	100,0 %
Vulkan Hotell AS	Oslo	100,0 %
Vulkan Sal AS	Oslo	100,0 %
Vulkan Infrastruktur og Drift AS	Oslo	100,0 %
Vulkan Utvikling AS	Oslo	100,0 %
Mathalltorget AS	Oslo	100,0 %
Svestad Marinepark AS	Oslo	100,0 %
Svestad Nord AS	Oslo	100,0 %
Svestad Utvikling AS	Oslo	100,0 %
Svestad Infrastruktur AS	Oslo	100,0 %
Svestad Hotell AS	Oslo	100,0 %

MORSELSKAP			
Aksjer	Forretningskontor	Eierandel/ stemmeandel	Verdi i balanse
Union Eiendomsutvikling AS	Drammen	49%	28 167
Tjuvholmen AS	Oslo	40%	8 049
Sum aksjer			36 216
Andeler			
Tjuvholmen KS	Oslo	40%	72 000
Sum andeler			72 000
Sum aksjer og andeler			108 216

KONSERN						
Selskap	Eierandel/ stemmeandel	Forretningskontor	Inngående balanse 1.1.13	Tilgang/ avgang	Resultat- andel	Utgående balanse 31.12.13
Union Eiendomsutvikling AS	49,0 %	Drammen	126 413		9 353	135 766
Alf Bjerckes Vei 30 AS	50,0 %	Oslo	14 384		(33)	14 351
40 Rue Notre Da.D.Victoires AS	50,0 %	Oslo	30 543	4 435*	2 486	37 464
Østre Aker Vei 33 AS	50,0 %	Oslo	1 461		(1 461)	0
Telefonfabrikken AS	50,0 %	Oslo	9 054		1 403	10 457
Hotell 33 AS	40,0 %	Oslo	24 673		(25)	24 648
Kabelgata 6 AS	50,0 %	Oslo	31 440		2 003	33 443
Tjuvholmen KS/AS	40,0 %	Oslo	214 570	49	2 450	217 069
Tjuvholmen Butikk&Rest KS/AS	40,0 %	Oslo	5 575		2 569	8 144
Tjuvholmen Kontor VIII AS	40,0 %	Oslo	34 569		1 162	35 731
Tjuvholmen Kontor VII AS	40,0 %	Oslo	16 138		928	17 066
Union Pluss KS/AS	50,0 %	Oslo	2 323	(1 536)	466	1 253
Ekornrud Eiendom AS	40,0 %	Oslo	30		(196)	(166)
Oksenøen Bruk AS	50,0 %	Oslo	88 851		(4 035)	84 816
Strandtorget 1 AS	50,0 %	Tromsø	60 111	507	(403)	60 215
Vestre Havn Bygg AS	33,0 %	Namsos	12 760		421	13 181
Vare Bolig AS	50,0 %	Oslo		5 000	(318)	4 682
Sum			672 895	8 455	16 770	698 120

* Omregningsdifferanse

Note 5 Aksjer og andeler

(Alle tall i 1000)

Aksjer	Antall aksjer	Eierandel	Verdi i balansen
AF Gruppen ASA	4 787 385	6 %	40 350
Miljøbase Vats AS	10 155	5 %	10 155
Lillo Gård AS	15	15 %	3 752
Øvrige aksjer			265
Sum aksjer			54 522

Andeler	Eierandel	Verdi i balansen
Eiendomsinvestor Tyskland I KS	14 %	10 367
Lillo Gård KS	14 %	7 381
Bostadsrettsforeningen Anemonen, Göteborg	19 %	19 288
Sum andeler		37 036

Sum aksjer og andeler	91 558
------------------------------	---------------

Note 6 Fordringer og gjeld

(Alle tall i 1000)

Fordringer med forfall senere enn ett år	MORSELSKAP		KONSERN	
	2013	2012	2013	2012
Fordringer på tilknyttet selskap			70 255	65 544
Andre langsiktige fordringer			23 329	18 696
Sum			93 584	84 240

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2013	2012	2013	2012
Gjeld til kredittinstitusjoner	186 000	198 000	923 048	1 084 314
Sum	186 000	198 000	923 048	1 084 314

(Alle tall i 1000)

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2013	2012	2013	2012
Gjeld sikret ved pant	867 965	614 393	3 912 779	3 214 524
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	1 172 268	756 328	5 537 501	4 845 154
Garantiforpliktelser	218 465	158 465	297 079	264 706
Uinnkalt ansvarskapital deleide selskaper	120 000	120 000	174 000	144 000

Morselskapet har garantert for lån i datterselskaper på MNOK 927. I forbindelse med konsernets investering på Vulkan har Aspelin Ramm Eiendom AS stillet betalingsgaranti overfor entreprenør. Prosjektet ble avsluttet i mars 2014. Videre har Aspelin Ramm Eiendom AS stillet en pro rata betalingsgaranti (50%) i forbindelse med bygging av nytt hotell i Tromsø.

Selskapet Alf Bjerckes Vei 28 AS (tidligere eiet av Rom Eiendom AS og Aspelin Ramm Eiendom AS med 50% hver) med tilhørende eiendom ble i 2011 solgt til et investeringsselskap tilrettelagt av DnB.

I forbindelse med salget er det stillet leiegaranti for ledige arealer med et årlig leiebeløp basert på markedsmessige vilkår pr. 2011 på inntil MNOK 3.8.

Ubenyttede trekkrammer

Konsernet har trekkrettigheter i norske banker på MNOK 600. Pr. 31.12.2013 var det trukket MNOK 399.4.

Rentebytteavtaler

Konsernet er eksponert for svigninger i rentemarkedet. For å redusere renterisiko benyttes rentebytteavtaler («renteswapper»). Regnskapsmessig behandling er beskrevet under regnskapsprin-

sipper. Mindreverdi på konsernets portefølje av rentebytteavtaler (MNOK 789.4) utgjør MNOK 52.9 pr. 31.12.2013.

Bankinnskudd

Av totale bankinnskudd er MNOK 9.7 bundet til betaling av skyldig skattetrekk. Tilsvarende tall pr. 31.12.2012 var MNOK 9.2. 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 6.5 pr. 31.12.2013.

Note 7 Pensjoner

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

Datterselskapene Aspelin Ramm Eiendom AS og Aspelin Ramm Drift AS avviklet sine ytelsesbaserte pensjonsordninger ved utløpet av 2013. Selskapene etablerte samtidig avtaler om innskuddsbaserte pensjonsordninger for de ansatte.

Datterselskapet Motek AS har også en innskuddsbasert pensjonsordning. I tillegg er det inngått avtale med de ansatte om avtalefestet pensjon (AFP).

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

(Alle tall i 1000)

KONSERN		
	2013	2012
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	8 383	7 489
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	4 417	3 548
Avkastning på pensjonsmidler	(2 059)	(1 901)
Resultatført estimatendring og avvik	29 407	11 112
Resultatført netto forpliktelse ved opphør	(27 612)	
Kostnad innskuddsbasert ordning Motek AS	7 058	5 437
Netto pensjonskostnad	19 594	25 685

Pensjonsforpliktelser finansiert gjennom forsikringsselskap		
Beregnete pensjonsforpliktelser pr 31.12.	0	56 834
Pensjonsmidler (til markedsverdi) pr 31.12.	0	48 554
Periodisert arbeidsgiveravgift	0	1 168
Netto pensjonsforpliktelse	0	9 448

Pensjonsforpliktelser finansiert over drift		
Beregnete pensjonsforpliktelser pr 31.12.	53 314	43 593
Periodisert arbeidsgiveravgift	6 361	4 974
Netto pensjonsforpliktelse	59 675	48 567

Økonomiske forutsetninger		
Forventet avkastning på fondsmidler	4,40 %	4,00 %
Diskonteringsrente	4,00 %	4,20 %
Forventet lønnsregulering	3,75 %	3,50 %
Forventet G-regulering	3,50 %	3,25 %
Forventet pensjonsøkning	2,40 %	2,40 %

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

Note 8 Skatt

(Alle tall i 1000)

Årets skattekostnad fordeler seg på	MORSELSKAP		KONSERN	
	2013	2012	2013	2012
Betalbar skatt				
Norge	36 963	187	38 377	3 521
Utland			4 135	3 291
Sum betalbar skatt	36 963	187	42 512	6 812
Endring i utsatt skatt	(35 918)	21 902	2 413	14 661
Sum skattekostnad	1 045	22 089	44 925	21 473

Oversikt over midlertidige forskjeller	2013	2012	2013	2012
Omløpsmidler			(8 149)	(7 600)
Anleggsmidler	53 458	179 829	719 068	708 327
Pensjonsforpliktelser			(56 355)	(58 015)
Gevinst- og tapskonto			8 426	10 626
Andre midlertidige forskjeller			52 740	(39 117)
Sum	53 458	179 829	715 730	614 221

Utsatt skatt	14 434	50 352	185 674	170 007
---------------------	---------------	---------------	----------------	----------------

Spesifikasjon endring utsatt skatt	KONSERN	
	2013	2012
Utsatt skatt pr. 01.01	170 007	158 226
Endring i utsatt skatt	2 413	14 661
Tilgang utsatt skatt som følge av kjøp/(salg) av selskaper	13 368	(2 394)
Valutakurseffekter	(114)	(486)
Utsatt skatt pr. 31.12	185 674	170 007

Avstemming av årets skattekostnad	MORSELSKAP		KONSERN	
	2013	2012	2013	2012
28 % skatt av resultat før skatt	7 554	50 612	56 852	78 873
Gevinst ved salg av selskaper (28%)		(22 522)		(22 522)
Skatteeffekt mottatt utbytte	(6 153)	(5 961)	(6 153)	(5 974)
Effekt av redusert skattesats	(535)		(8 977)	
Skatteeffekt vedr. resultatandel tilknyttet selskap			(4 696)	(13 450)
Andre forskjeller (28%)	179	(40)	7 899	(15 454)
Beregnet skattekostnad	1 045	22 089	44 925	21 473

Note 9 Driftsinntekter – Geografisk fordeling

(Alle tall i 1000)

Salgsinntekter og andre driftsinntekter	KONSERN	
	2013	2012
Norge	1 029 967	1 027 764
Sverige	71 700	55 232
Sum	1 101 667	1 082 996

Leieinntekter fast eiendom	2013	2012
Norge	287 710	256 170
Sverige	83 669	74 152
Sum	371 379	330 322

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

(Alle tall i 1000)

KONSERN		
Lønnskostnader	2013	2012
Lønninger	161 960	250 861
Arbeidsgiveravgift	27 581	42 726
Pensjonskostnader	19 594	25 683
Andre ytelser	8 803	7 161
Sum	217 938	326 431

Det har blitt utført 401 årsverk i 2013.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Konsern-Styret	Daglig ledere/ interne styremedlemmer
Lønn	3 240		
Honorarer		825	
Pensjonsutgifter	402		
Annen godtgjørelse	30		
Lån	60		4 469

Godtgjørelse til daglig leder er kostnadsført i datterselskapet Aspelin Ramm Eiendom AS.

	MORSELSKAP	KONSERN
Revisjonsgodtgjørelse		
Lovpålagt revisjon	72	1 628
Skatterådgivning		275
Andre tjenester		410
Total	72	2 313

Note 11 Poster som er slått sammen i regnskapet

(Alle tall i 1000)

	MORSELSKAP		KONSERN	
Finansinntekter	2013	2012	2013	2012
Agio	48	555	107	1 605
Mottatt utbytte	21 975	21 949	22 321	21 995
Renteinntekter konsern	8 155	7 810		
Annen finansinntekt	23 944	26 050	2 816	3 257
Sum finansinntekter	54 122	56 364	25 244	26 857

	2013	2012	2013	2012
Finanskostnader				
Agio	3 385		7 463	
Rentekostnader konsern	24 552	25 576		
Andre rentekostnader	34 732	32 435	123 055	102 209
Sum finanskostnader	62 669	58 011	130 518	102 209

Note 12 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

(Alle tall i 1000)

Pr. 31.12.2013 var aksjene i selskapet eiet av følgende selskaper:

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 2013, 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 2013 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.

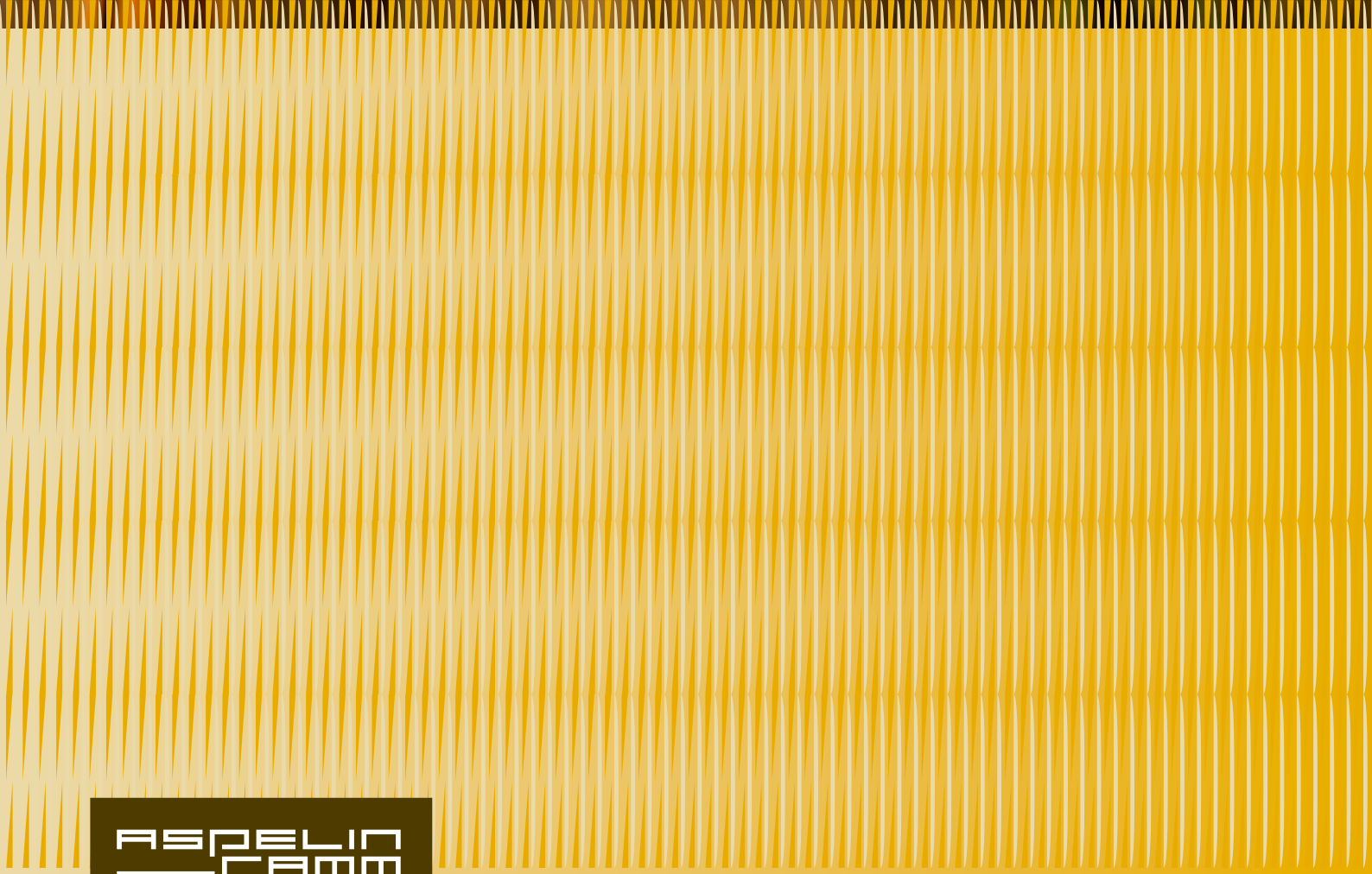
Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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, 17. juni 2014
ERNST & YOUNG AS



Knut Aker
statsautorisert revisor



Aspelin Ramm Gruppen AS

Maridalsveien 13E

Telefon: +47 22 40 40 00

post@aspelinramm.no

Postboks 389 Sentrum

Telefaks: +47 22 40 40 01

www.aspelinramm.no

N-0102 Oslo

Org. nr. 933 084 337