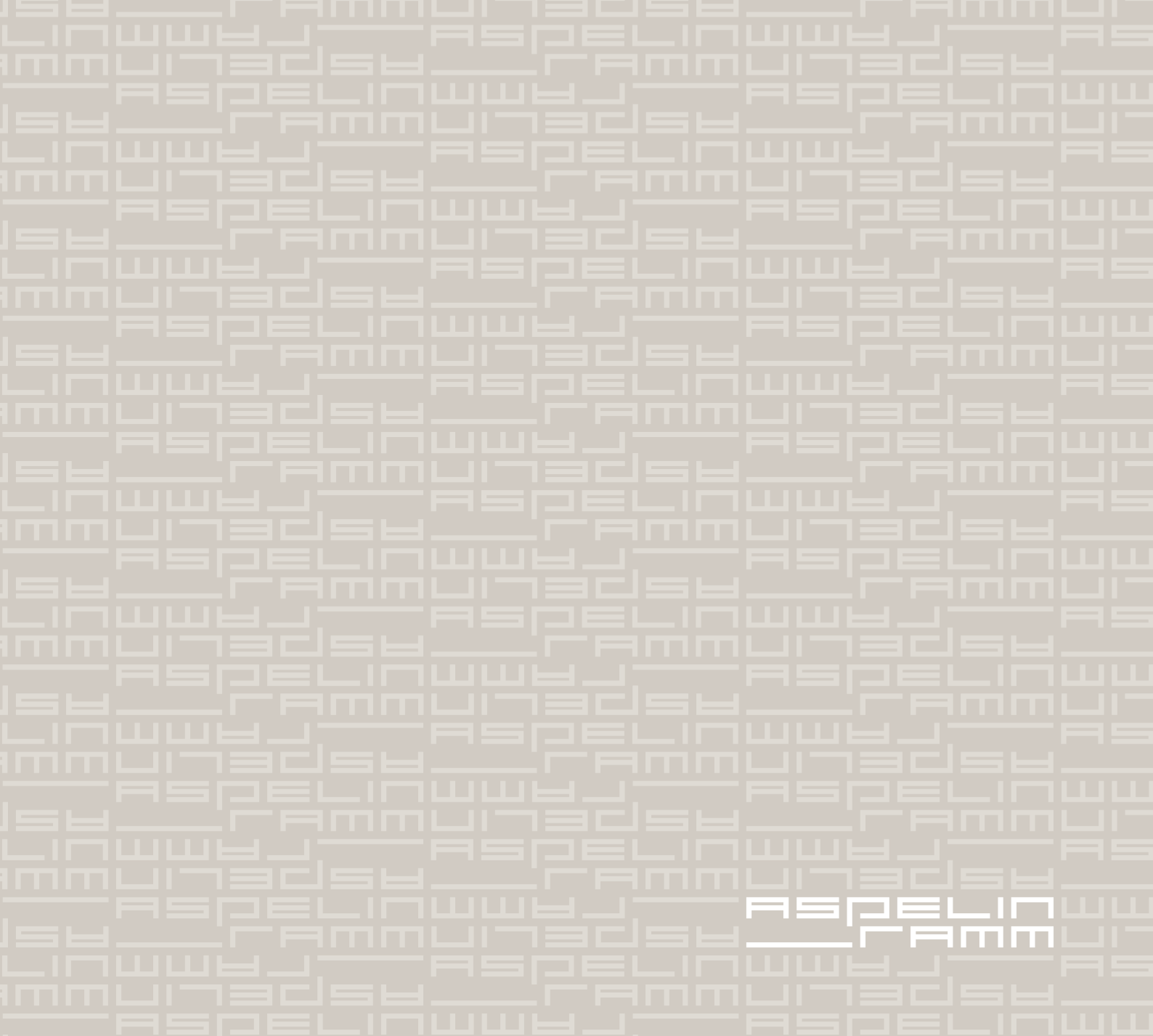


Årsrapport 2011



ASPELIN
FAMMUI

Innhold

- 2 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**

Hovedtall

(MNOK)	2011	2010	2009	2008	2007
Driftsinntekter	1158.5	972.9	891.9	991.0	999.2
Driftskostnader	893.1	724.9	689.3	714.3	712.5
Resultat før gevinst/tap ved salg av eiendommer og rehabiliteringskostnader	265.4	248.0	202.5	276.8	286.7
Gevinst/tap ved salg av eiendommer	97.1		117.0		624.4
Rehabiliteringskostnader	23.5	18.2	19.4	9.3	13.6
Netto finanskostnader	(79.5)	43.6	(61.0)	(39.9)	(37.3)
Resultat før skattekostnad	259.5	273.4	239.1	227.6	860.1
Totalkapital	5365.5	4647.7	4065.4	3614.9	3149.4
Egenkapital	2110.8	1993.9	1781.0	1731.9	1 571.5
Bokført egenkapitalandel	39%	43 %	44 %	48 %	50 %

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

Året 2011 ble et godt år for Aspelin Ramm Gruppen.

Konsernets resultat før skattekostnad ble på MNOK 259,5 mot tilsvarende MNOK 273,4 i 2010. Samlet omsetning i konsernet var MNOK 1.158,5 mot MNOK 972,9 i 2010. Det ble i 2011 realisert gevinster på MNOK 97,1 ved salg av aksjer i eiendomsselskap. I 2010 utgjorde gevinst ved salg av eiendommer fra tilknyttet selskap i alt MNOK 89,7.

Rehabiliteringskostnader er belastet regnskapet med MNOK 23,5 mot MNOK 18,2 i 2010.

Eiendomsvirksomheten preges av lav ledighet, solide leietakere og lange leiekontrakter og er således lite sårbar for konjunktursvingninger. For konsernets handelsvirksomhet har 2011 gitt høyere salg enn forventet, 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.

Utleiemarkedet for sentralt beliggende kontorer har bedret seg noe, mens mindre sentrale områder sliter. Tilførsel av areal ved nybygging skaper økt ledighet. Lager og logistikkmarkedet har vist bedring, om enn svak.

Hotellmarkedet har vært godt i de store byene, i Norge noe bedre enn i Sverige. Økningen som begynte i 2010–11 har fortsatt. Detaljhandelen (kjøpesentrene) har hatt marginal vekst.

Aktivitetsnivået innenfor bygge- og anleggsbransjen tiltok gjennom 2010 og 2011 med dertil hørende prisvekst og tilløp til kapasitetsproblemer.

Optimismen er stor for 2012. 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

Bruttonasjonalproduktet (BNP) fortsatte å vokse med 1,6 % i 2011. Arbeidsledigheten lå på omtrent samme nivå som året før og økte kun fra 3,1 % til 3,2 % i 2011.

Oslo Børs' hovedindeks sank med 12,5 % fra 439 til 385 poeng i løpet av året, bunnnoteringen i 2011 var på 323,9 poeng og høyeste notering var 454,9.

Bedriftene i bygge- og anleggsnæringen omsatte for 241 milliarder kroner i perioden januar-oktober 2011. Det er 10,6 prosent mer enn i de ti første månedene av 2010. For bedriftene som tilhører næringshovedgruppen oppføring av bygninger, steg omsetningen med 14 prosent i de ti første månedene av 2011 sammenlignet med året før. Bedriftene som i hovedsak driver med anleggsvirksomhet og spesialisert bygge- og anleggsvirksomhet, har i gjennomsnitt hatt en omsetningsvekst på henholdsvis 5,9 prosent og 9,2 prosent.

Det ble omsatt næringseiendom i Norge for NOK 35 mrd i 2011, en tilbakegang på 3 mrd fra 2010. I løpet av sommeren 2011 eskalerte gjeldskrisen i Eurosonen. Risikopåslag og kredittpremier i rentemarkedet økte kraftig, samtidig som de lange stats- og swaprentene i makroøkonomisk sterke land som Norge, falt til rekordlave nivåer. Dette førte til at de mest attraktive næringseiendommene fremsto som trygge investeringer, som igjen førte til at omsetningsvolum og priser holdt seg bra på denne typen eiendommer. Men det ble en klarere prisdifferensiering ift mindre attraktive eiendommer. (Kilde: DNB Markedsrapport). Eiendommer med lange leiekontrakter, er klart de mest attraktive.

Kontorleiemarkedet endret seg lite også gjennom 2011. Gjennomsnittslieiene i Oslo ligger på NOK 1.580 pr kvm/år (i henhold til Eiendomsverdi næring), en økning på ca. 1 % fra 2010. Flere nybygg bidrar til at ledigheten øker med 32.000 kvm, til 720.000 kvm tilsvarende 7,8 %.

Hotellmarkedet økte med 4,4 % i antall gjestedøgn i løpet av 2011, og ble et rekordår omsetningsmessig. Losjiinntekt per tilgjengelig rom (RevPAR) økte med 2,7 % på nasjonalt nivå. Grunnet 1700 nye hotellrom i løpet av 2011, endte hotellene i Oslo på null vekst i RevPAR.

Boligprisene holder seg sterke, og 12 mnd veksten fra januar 2011 til januar 2012 lå på 8,4 %. Gjennomsnittlig annonsetid på finn.no lå pr jan 2012 på 32 dager, 6 dager mindre enn i januar 2011.

SSB melder at igangsetting av boligbygging hadde en økning på 20 % i 2011, sammenlignet med 2010. I 2011 ble det satt i gang bygging av 4 millioner kvadratmeter bruksareal til næringsbygg. Det er en nedgang på 6,2 prosent sammenlignet med året før.

Konsumprisindeksen (KPI) viste en tolv månedersvekst på 0,5 prosent i januar 2012, målt mot januar 2011. Etter en sterk økonomisk start på 2011 snudde de svenske konjunktorene på høsten grunnet den finansielle uroen i Europa.

Leiemarkedet for næringseiendom var relativt godt i hele 2011. Et begrenset utvalg av nye og moderne lokaler, og få nye påbegynte prosjekter, gjør at nivået på leieprisene holdes oppe. Allikevel beregnes 2012 til å bli noe svakere enn 2011. Transaksjonsmarkedet påvirkes av bankenes høye krav til finansiering- og egenkapitalinnsats. På kjøpersiden har velkonsoliderte kjøpere som pensjonsfond og forsikringselskaper vært dominerende.

Handelsvirksomheten – Motek AS

Motek AS selger maskiner og forbruksmateriell direkte til bygge- og anleggsindustrien fra 23 egne utsalgssteder over hele Norge, og har i tillegg flere lokale samarbeidspartnere. Motek AS har et datterselskap i Sverige, Aspelin Motek AB, som sammen med Motek AS utgjør Motek Konsern.

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. For Motek produkter stilles samme kvalitetskrav som for de andre hovedmerkevarene.

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.

2011 har vært et meget godt år for Motek. Markedsandelen for hovedsegmentet har økt, og Moteks posisjon i markedet er styrket. Motek har suksess med sin direktesalgmodell bestående av spesialiserte selgere med høy kompetanse.

De totale salgsinntekter for Motek konsernet ble MNOK 656,9 (MNOK 584,0), en økning på 12,5 %. Driftsresultatet økte fra MNOK 93,3 i 2010 med MNOK 21,3 til MNOK 114,6 i 2011. Ordinært resultat før skattekostnad ble MNOK 115,4 (MNOK 91,4).

Eiendom

Aspelin Ramm er en solid og ansvarlig eiendoms- og byutvikler. 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 har styrket denne satsingen ytterligere i 2011, slik det fremgår av selskapets miljørapport som kom for første gang i 2011.

Aspelin Ramm eier selv ca. 434.000 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. 500.000 m² pr. 31.12.2011. 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. 4,7 % (5,1 %). Verdivektet ledighet var 5,11% (6,2 %). Gjennomsnittlig, gjenværende leietid var 7,3 år (7,6 år).

Eiendomsprosjekter Norge

Tjuvholmen er et av Oslos største byutviklingsprosjekter. 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 utviklingselskapet Tjuvholmen KS, har Aspelin Ramm foretatt investeringer i næringslokaler og boliger på Tjuvholmen, 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. Utbyggingen vil sluttføres 3. kvartal 2014.

Fra oppstarten og inntil prosjektet fullføres i 2014 oppføres totalt 145.000 m² nybygg hvorav ca. 900 boliger. Ved utgangen av 2011 var i overkant av 600 boliger produsert og lansert i boligmarkedet, samt at 3 av 5 kontorbygg var tatt i bruk.

Tjuvholmen solgte i 2011 leiligheter for over MNOK 750. Av ferdigstilte boliger var kun 2 leiligheter usolgt ved årsskiftet.

I 2012 vil de siste delfeltene lanseres i boligmarkedet med ca. 200 leiligheter. I februar 2012 er det ferdigstilt et kontorbygg på ca 4.000 kvm som er solgt til privat investor og utleid. Advokatfirmaet BA-HR flytter inn i nybygg tegnet av Renzo Piano i august 2012. På Tjuvholmen er det bygget 5 kontorbygg med ca 40.000 kvm som er utleid. Eierne bak Tjuvholmen – Selvaag og Aspelin Ramm – har kjøpt kontorbyggene som er leid ut til Handelsbanken og advokatfirmaet BA-HR for langsiktig eierskap og forvaltning.

Byggingen av Oslos første hotell i vannkanten – The Thief – går etter planen og vil åpne sine dører for gjester i løpet av 1. kvartal 2013. Hotellet er leid ut på langsiktig avtale til Nordic Choice Hotels, men vil fremstå som et selvstendig topphotell. Hotellet vil få 125 rom, suiter, takterrasser og i 2014 spa-avdeling. Også dette delprosjektet vil eies langsiktig av Selvaag og Aspelin Ramm i fellesskap.

Byggeprosessen for det nye Astrup Fearnley Museet og skulpturparken følger plan og ferdigstilles i løpet av august 2012.

Tjuvholmen har i 2011 befestet Tjuvholmens profil med gode serveringstilbud, kunst, kultur og servicetilbud til beboere. Virksomhetene viser generelt god omsetningsutvikling over år og forventes å representere betydelige merverdier 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 NOK 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. Iberegnet pågående prosjekter er det totalt utviklet nesten 170.000 m² nærings- og boligarealer på Union Brygge. Flere av kontorbyggene og det vesentligste av boligene er solgt.

Glassverket, som eies av Union Eiendomsutvikling AS, er en annen industritomt lenger sørøst i byen. Den er på 50 dekar og har nærmere 600 meter strandlinje mot Drammensfjorden. Lokalene her er i dag utleid med god lønnsomhet, men i løpet av fem år skal utviklingen av også dette området påbegynnes.

Den tredje store satsingen som selskapet gjør blir på nordsiden av utløpet av Drammenselva, nær innfarten til Drammen fra Oslo. Dette er et spennende og sjønært område på ca 100 dekar med gamle industribygg. Pr. mai 2012 pågår en due diligence-prosess, så kjøpsavtalen er ennå ikke signert.

Vulkan er et tidligere industriområde ved Akerselva i Oslo, som er under transformasjon og utvikling til ulike by-formål som næring/kulturnæring, handel, kontor, hotell og boliger. Vulkan Eiendom AS er et heleid datterselskap av Aspelin Ramm Eiendom AS, og hadde ved årsskiftet en samlet bygningsmasse og bygg under oppføring ca. 58.000 m² BTA, hvorav leiligheter for salg utgjør ca. 14.000 BTA.

I 2011 ble Bellonahusets butikk- og serveringslokaler på gateplan overlevert leietakerne.

Søndre kvartal ble i 2011 delvis ferdigstilt, med Norges to første hoteller i energiklasse A. Byggingen av Søndre Kvartal (ca. 19.500 m² BTA) startet i 2009. Hotellene er på hhv. 149 rom utleid til Scandic og 34 rom utleid til ITAS (PS:hotell). Søndre kvartal består i tillegg av 27 leiligheter som ble overlevert i første kvartal 2011 (alle er solgt), samt handels/kontorlokaler suksessivt ferdigstilt fra april til september 2011 (i det vesentligste utleid).

Byggearbeidene for Nordre Kvartal, med 420 p-plasser, dagligvareforretning og butikk- og kontorlokaler samt 119 leiligheter startet høsten 2011 og ferdigstilles i løpet av 4 kvartal 2013. Mer enn 60 % av leilighetene er solgt.

Vulkan er et byutviklingsprosjekt som er belønnet med flere utmerkelse allerede, senest ved tildelingen av Cityprisen tidlig i 2012.

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. Omlag 15 dekar tomt med mulighet for å bygge inntil 22.500 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 ned fra MNOK 1.844 i 2010 til MNOK 1.822 i 2011, en nedgang på 1,2 %. Nedgangen er forbundet med flere leietakeres nyetableringer i nærområdet. Senteret prosjektet i 2011 nytt P-dekke i Satellitt 4 for ferdigstilling i 2012.

Aspelin Ramm Eiendom AS eier Rosenholmveien 25 AS med kontorkomplekset Rosenholm Campus i Oppegård kommune. IBM er største leietaker, og disponerer om lag 15.000 m² kontor m.v. I tillegg er det 60 mindre leietakere i bygget som til sammen disponerer 19.000 m². Siden 2008 er det investert ca. MNOK 120 til blant annet oppgradering av 10.000 m² kontorarealer og oppgradering av fellesarealer. Eiendommen har hatt en god utvikling med jevnt redusert ledighet og økte inntekter. Ledigheten utgjør om lag 7.500 kvm. Tomten har også et betydelig potensial for utbygging, og det er igangsatt regulering av nye 55.000 m². Planen ventes vedtatt medio 2012.

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.

Aspelin Ramm Eiendom AS og ROM Eiendom AS eier 50 % hver av Alf Bjerckes vei 30 AS (utfisjonert fra Alna Nord Utvikling AS). De samme parter solgte i 2012 selskapet Alf Bjerckes vei 28 AS (tidligere Alna Nord Utvikling AS). Selskapet ferdigstilte i 2011 et nybygg på om lag 40.000 m² (pluss parkering) for Norsk Medisinaldepot (NMD). Byggingen startet i september 2009 og ble ferdigstilt og overlevert bruker i april 2011. Utleiearbeidet for et mulig nybygg i Alf Bjerckes vei 30 pågår.

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 2012 utgjør 2300 kvm. Det foreligger et betydelig utbyggingspotensial på eiendommen som er på 56 dekar. Rammetillatelse er gitt på utbygging av 7500 m² kontorareal. I tillegg er det igangsatt arbeid med regulering av et prosjekt med hovedvekt på boliger på tilsammen 17.000 m².

Svestad Brygge 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 overtok fra Norsk Medisinaldepot (NMD) deres tidligere hovedanlegg i Sven Oftedals vei 10 på Bretvedt/Kalbakken i Oslo i 2011. Sven Oftedals vei 10 er et representativt og solid kvalitetsbygg fra 1974 på i alt ca 30.000 m². Rehabiliteringsarbeidene startet umiddelbart etter overtakelsen, idet planen er at bygget skal fremstå som et moderne og areal- og energiefektivt kombinasjonsbygg for flere brukere.

I Tromsø har Aspelin Ramm Eiendom AS (50%) etablert et samarbeide med Pellerin AS (50%) om byggingen av et konferansehotell med 292 rom for Nordic Choice med byggestart medio 2012. Hotellet forventes ferdigstilt mai 2014.

Datterselskapet Infill AS ferdigstilte i 2011 et lite boligbygg i Parkveien 5. Av 9 leiligheter er 8 solgt.

Eiendomsprosjekter, Sverige

Etter en bra start på året fikk svensk økonomi et tilbakeslag i Q4 2011. Dette var sterkt koblet til den finansielle uroen i EU. Boligmarkedet ble påvirket, først og fremst gjennom færre solgte boliger og økte begrensninger med finansiering av eiendomsprosjekter.

Utviklingsprosjektet Pedagogen i Mölndal startet i 2011. Av 30 000 m² utleiearealer, ble 10 000 m² utleid, og en større renovering av eiendommen ble på begynt. Interessen for lokaler i Pedagogen har i løpet av året økt og det ventes at dette skal fortsette i takt med at renoveringen av eiendommen slutføres sommeren 2012.

På Clarion Hotell Stockholm ble en ny SPA- og treningsavdeling ferdigstilt. Dette vil øke hotellets konkurransefortrinn mot gjester i årene fremover. Begynnelsen av 2012 har vært meget bra for Clarion Hotell Stockholm.

Vallhamra Torg prosjektet i Sävedalen ble kjøpt fra Partille kommune i oktober 2011. Prosjektet inneholder en detaljplan for ca 225 leiligheter og ca 2000 m² handel. 36 leiligheter og et butikk-lokale til ICA ble påbegynt i desember 2011 og vil ferdigstilles i april/mai 2013.

Hotellvirksomheten i Smögen og VANN hadde etter en god start på 2011 en svak utvikling på resten av året.

Resultat- og balanseregnskap

Konsernets leieinntekter fra heleide eiendommer ble MNOK 304,6 mot MNOK 279,2 i 2010, en økning på MNOK 25,4. Salgs- og andre driftsinntekter økte fra MNOK 693,7 i 2010 med MNOK 160,2 til MNOK 853,9 i 2011. Av økningen skyldes MNOK 103,9 salg av leiligheter i heleide prosjekter.

Resultat før gevinst ved salg av eiendommer økte fra MNOK 248,0 i 2010 med MNOK 17,4 til MNOK 265,4 i 2011. Det ble i 2011 realisert gevinster på MNOK 97,1 ved salg av aksjer i eiendoms-selskap. Til sammenligning ble det i 2010 realisert gevinster på MNOK 89,7 ved salg av eiendom gjennom tilknyttet selskap. Gevinst inngikk da som del av linjen «inntekt på investering i tilknyttet selskap». I 2011 ble det belastet rehabiliteringskostnader på MNOK 23,5 mot MNOK 18,2 i 2010.

Driftsresultat etter gevinster og rehabiliteringskostnader ble MNOK 339,0 mot MNOK 229,8 i 2010.

Konsernets finansinntekter utgjorde i 2011 MNOK 23,4 mot MNOK 21,1 i 2010 mens finanskostnadene utgjorde MNOK 87,0 mot MNOK 81,8 i 2010.

Konsernets resultat før skatt endte på MNOK 259,5 mot MNOK 273,4 i 2010. Årsresultat ble MNOK 215,3 mot MNOK 233,0 i 2010.

Konsernets bokførte total kapital økte fra MNOK 4.647,7 med MNOK 717,8 til MNOK 5.365,5. Økningen skyldes hovedsakelig pågående investeringer på Vulkan ved Akerselva i Oslo, kjøp av eiendommen Sven Oftedals vei 10 i Oslo samt investeringer i de svenske prosjektene Pedagogeng Park og Valhamra Torg i Göteborg-området.

Konsernets bokførte egenkapital utgjorde ved årsskiftet MNOK 2.110,8, opp fra MNOK 1.993,9 i 2010. Bokført egenkapitalandel var 39% pr. 31.12.2011 mot 43% pr. 31.12.2010.

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 2011 utgjorde konsernets samlede gjeld MNOK 3.254,6 (MNOK 2.653,8) mens netto rentebærende gjeld var MNOK 2.536,3 (MNOK 2.069,3). Låneporteføljens gjennomsnittlige rentebindingstid er ca. 2,7 år, der 66% av porteføljen skal rentereguleres innen ett år, 11% innen 2–5 år, mens 23% 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 deleide selskap) fra ordinær virksomhet på MNOK 266,5, en økning på MNOK 20,6 i forhold til 2010 (MNOK 245,9). Ved årsskiftet utgjorde konsernets tilgjengelige likviditet MNOK 507,9 (MNOK 433,4) bestående av bankinnskudd på MNOK 58,8 (MNOK 86,4) og ubenyttede trekkrammer på MNOK 449,1 (MNOK 347,0). 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 2 % innen et år, 52 % innen 2–5 år mens 46 % av porteføljen forfaller i 2017 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 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 362 ansatte fordelt med 239 i Norge og 123 i Sverige.

Sykefraværet er redusert i løpet av året fra 5,5 % med 0,6 poeng til 4,9 % av arbeidet tid, hvorav 3,6 % var korttidsfravær og 1,3 % var langtidsfravær. Det arbeides med å få fraværet ytterligere ned.

Av de i alt 362 ansatte er 108 kvinner og 254 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.

Under utførelsen av arbeider i Mathallen på Vulkan ble en ansatt hos en underentreprenør skadet i en fallulykke, som medførte et lengre sykefravær. Forholdet har resultert i et forelegg mot selskapet, som er vedtatt. Rutiner er gjennomgått og forbedret. Ut over dette har det ikke vært uhell 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 i innen utgangen av 2014. Pr 31.12.2011 er det dokumentert en årlig besparelse på 11,9 mill. kWh, og det er brukt 80 mill. kroner i energibesparende tiltak siden 2010. 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 2011 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. Miljørapporten er tilgjengelig på www.aspelinramm.no

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

Året 2011 har vært godt for norsk næringsliv, og 2012 har startet godt. Dette gjelder investeringsplaner, produksjon og sysselsetting.

Kontorledigheten i Oslo øker med om lag 23,3 % (fra 584.000 til 720.000 kvm) i løpet av 2011. DNB melder i sin markedsrapport for 1. halvår 2012, at leieprisene har økt for de beste objektene, for øvrig er utviklingen flat.

Ledigheten for lagerlokaler i Oslo har avtatt marginalt i 2011. Vi ser en forskyvning mot større og effektive nybygg-prosjekter i randsonene utenfor Oslo. Vi antar at utviklingen vil fortsette med redusert ledighet som følge i 2012.

Boligprisene økte i gjennomsnitt med 8,4 prosent fra 1. kvartal 2011 til 1. kvartal 2012. Både SSB og Prognosesenteret regner med prisvekst framover. Det ble gitt igangsettelsestillatelse for 6765 nye boliger i januar-mars i år, en nedgang på 1 054 boliger, eller 13,5 prosent, sammenlignet med samme periode i fjor. Prognosesenteret har anslått igangsettingstallet for nye boliger i 2012 til 54.252, stigende til 58.110 i 2013.

Den positive utviklingen innenfor hotellmarkedet ventes å fortsette, dog slik at det er knyttet usikkerhet til effekten av kapasitetsutvidelser i Oslo.

Innen svensk økonomi har utviklingen hittil i 2012 vært positiv.

Høyt aktivitetsnivå innen bygg- og anlegg gir gode tider for konsernets handelsvirksomhet.

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.

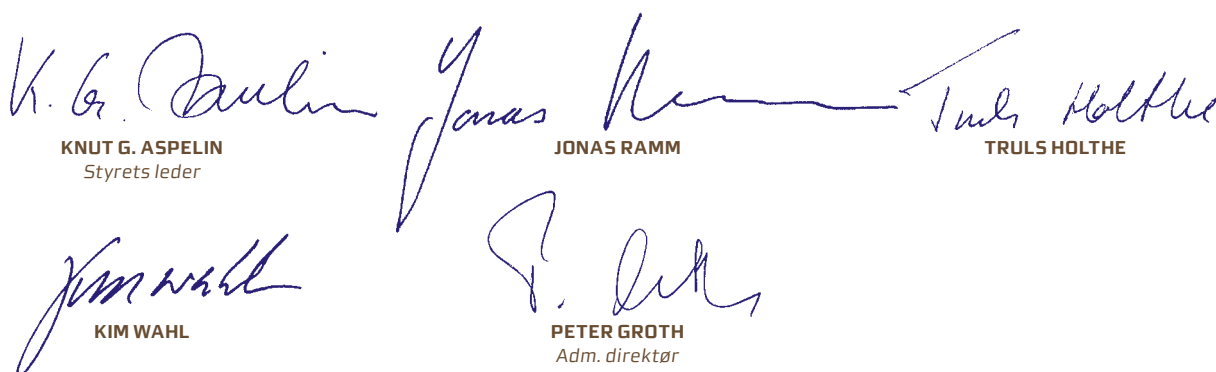
Konsernets eiendommer har en gjennomsnittlig gjenværende leietid på omlag 7,3 år, og en ledighet omkring 5 %. Dette sikrer solide inntekter og en god kontantstrøm i årene fremover. Konsernet har en betydelig eiendomsreserve under utvikling, og sikrer lønnsomhet i denne gjennom forhåndssalg, utleie og øvrige risikoreducerende tiltak.

Disponering av årets resultat

Årsresultatet i morselskapet på MNOK 76,3 foreslås overført annen egenkapital.

Morselskapets bokførte egenkapital er MNOK 820,8 hvorav fri egenkapital utgjør MNOK 626,4.

Oslo, den 24. mai 2012



KNUT G. ASPELIN
Styrets leder

JONAS RAMM

TRULS HOLTHE

KIM WAHL


PETER GROTH
Adm. direktør


KONSERN			
(Alle tall i NOK 1000)	Note	2011	2010
Driftsinntekter			
Salgsinntekter og andre driftsinntekter	9	853 880	693 695
Leieinntekter fast eiendom	9	304 637	279 231
Sum driftsinntekter		1 158 517	972 926
Driftskostnader			
Varekostnad		411 835	281 134
Lønnskostnad	7, 10	207 296	178 515
Avskrivninger	2,3	64 686	58 565
Annen driftskostnad	10	209 258	206 686
Sum driftskostnader		893 075	724 900
Resultat før gevinst/(tap) ved salg av eiendommer og rehabiliteringskostnader		265 442	248 026
Gevinst/(tap) ved salg av eiendommer	4	97 083	
Rehabiliteringskostnader eiendommer		(23 505)	(18 233)
Driftsresultat		339 020	229 793
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	(15 925)	104 321
Finansinntekter	11	23 440	21 093
Finanskostnader	11	(87 023)	(81 793)
Netto finansposter		(79 508)	43 621
Ordinært resultat før skattekostnad		259 512	273 414
Skattekostnad på ordinært resultat	8	44 260	40 462
Årsresultat		215 252	232 952
Minoritetsinteresser		(2 855)	2 733
Majoritetsinteresser		218 107	230 219


KONSERN			
(Alle tall i NOK 1000)	Note	2011	2010
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	2	2 143	4 453
Andre immaterielle eiendeler	2		1 544
Sum immaterielle eiendeler		2 143	5 997
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	4 180 620	3 452 538
Maskiner og inventar	3	63 452	64 283
Sum varige driftsmidler		4 244 072	3 516 821
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	527 072	657 806
Investeringer i aksjer og andeler	5	67 442	47 323
Andre langsiktige fordringer	6	121 094	112 264
Sum finansielle anleggsmidler		715 608	817 393
Sum anleggsmidler		4 961 823	4 340 211
Omløpsmidler			
Varer		107 628	103 976
Kundefordringer		80 304	75 963
Andre fordringer		156 962	41 117
Sum fordringer		237 266	117 080
Kontanter og bankinnskudd	6	58 753	86 436
Sum omløpsmidler		403 647	307 492
Sum eiendeler		5 365 470	4 647 703


KONSERN			
(Alle tall i NOK 1000)	Note	2011	2010
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	2 075 581	1 955 904
Sum opptjent egenkapital		2 075 581	1 955 904
Min. intr. andel av egenkapital		24 006	26 719
Sum egenkapital		2 110 834	1 993 870
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	7	49 042	36 793
Utsatt skatt	8	158 226	134 979
Sum avsetning for forpliktelser		207 268	171 772
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	2 533 578	2 107 159
Sum annen langsiktig gjeld		2 533 578	2 107 159
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 698	
Leverandørgjeld		190 457	97 739
Betalbar skatt	8	18 897	31 710
Skyldig offentlige avgifter		28 378	21 154
1 års avdrag på langsiktig gjeld	6	46 257	57 633
Annen kortsiktig gjeld		206 103	166 666
Sum kortsiktig gjeld		513 790	374 902
Sum gjeld		3 254 636	2 653 833
Sum egenkapital og gjeld		5 365 470	4 647 703


Oslo, 24. mai 2012


KNUT G. ASPELIN
 Styrets leder


JONAS RAMM


TRULS HOLTHE


KIM WAHL


PETER GROTH
 Adm. direktør

KONSERN		
(Alle tall i NOK 1000)	2011	2010
Likvider tilført / brukt på virksomheten:		
Resultat før skatt	259 512	273 414
Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap	15 925	(104 321)
Betalbar skatt	(21 032)	(31 498)
Ordinære avskrivninger	64 686	58 565
Gevinst ved salg av anleggsmidler/aksjer	(101 355)	(1 309)
Forskjellen mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger	12 249	(5 504)
Endring i varer, kundefordringer og leverandørgjeld	84 725	(78)
Endring i andre tidsavgrensningsposter	(81 997)	63 546
Netto likviditetsendring fra virksomheten	232 713	252 815
Likvider tilført / brukt på investeringer:		
Utbetaling ved investeringer i tilknyttet selskap	(39 280)	(115 515)
Utbetaling ved investeringer i varige driftsmidler	(891 894)	(579 722)
Utbetaling ved kjøp av min. intr.		(445)
Innbetaling fra min. intr.	2 295	
Innbetaling fra investeringer i tilknyttet selskap	45 655	58 541
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler (salgssum)	107 076	4 991
Innbetaling ved salg av aksjer/andeler	205 302	
Endring i andre investeringer	(28 949)	118 238
Netto likviditetsendring fra investeringer	(599 795)	(513 912)
Likvider tilført / brukt på finansiering:		
Opptak av ny gjeld (kortsiktig og langsiktig)	660 445	434 789
Nedbetaling av gammel gjeld	(221 459)	(172 732)
Valutakurseffekter	413	8 957
Utbytte	(100 000)	(60 000)
Netto likviditetsendring fra finansiering	339 399	211 014
Netto endring i likvider i året	(27 683)	(50 083)
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	86 436	136 519
Kontanter og bankinnskudd per 31.12	58 753	86 436

MORSELSKAP			
(Alle tall i NOK 1000)	Note	2011	2010
Driftsinntekter			
Andre driftsinntekter		1 223	
Sum driftsinntekter		1 223	0
Driftskostnader			
Annen driftskostnad		184	96
Sum driftskostnader		184	96
Driftsresultat		1 039	(96)
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		103 823	84 766
Inntekt på investering i tilknyttet selskap			54 123
Finansinntekter	11	49 918	39 764
Finanskostnader	11	(57 422)	(44 585)
Netto finansposter		96 319	134 068
Ordinært resultat før skattekostnad		97 358	133 972
Skattekostnad på ordinært resultat	8	21 079	18 699
Årsresultat		76 279	115 273
Opplysninger om avsetninger til:			
Annen EK		76 279	115 273
Sum disponert		76 279	115 273




MORSELSKAP			
(Alle tall i NOK 1000)	Note	2011	2010
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	1 317 070	1 317 070
Investeringer i tilknyttet selskap	4	148 167	188 694
Investeringer i aksjer/andeler		134 664	107 546
Sum anleggsmidler		1 599 901	1 613 310
Omløpsmidler			
Fordring konsernselskap		223 136	
Sum fordringer		223 136	
Kontanter og bankinnskudd		120 564	234 402
Sum omløpsmidler		343 700	234 402
Sum eiendeler		1 943 601	1 847 712



forts. neste side

forts. fra forrige side

MORSELSKAP			
(Alle tall i NOK 1000)	Note	2011	2010
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	1, 11	1 000	1 000
Overkursfond	1	10 247	10 247
Sum innskutt egenkapital		11 247	11 247
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1	809 510	833 231
Sum opptjent egenkapital		809 510	833 231
Sum egenkapital		820 757	844 478
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	8	28 450	11 300
Sum avsetning for forpliktelser		28 450	11 300
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	377 200	520 300
Sum annen langsiktig gjeld		377 200	520 300
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	8	3 929	22 762
Gjeld konsernselskap		611 136	384 237
Annen kortsiktig gjeld		102 129	64 635
Sum kortsiktig gjeld		717 194	471 634
Sum gjeld		1 122 844	1 003 234
Sum egenkapital og gjeld		1 943 601	1 847 712

Oslo, 24. mai 2012




KNUT G. ASPELIN **JONAS RAMM** **TRULS HOLTHE**
 Styrets leder



KIM WAHL **PETER GROTH**
 Adm. direktør

MORSELSKAP		
(Alle tall i NOK 1000)	2011	2010
Likvider tilført / brukt på virksomheten:		
Resultat før skatt	97 358	133 972
Betalbar skatt	(3 929)	(22 762)
Gevinst ved salg av andeler	(1 223)	
Effekt av valutakursendring		2 211
Endring i andre tidsavgrensingsposter	22 424	237 709
Netto likviditetsendring fra virksomheten	114 630	351 130
Likvider tilført / brukt på investeringer:		
Utbetaling ved investering i aksjer og andeler	(27 118)	(310 155)
Innbetaling fra investeringer i tilknyttet tilknyttet selskap	40 000	
Innbetaling ved salg av andeler	1 750	
Netto likviditetsendring fra investeringer	14 632	(310 155)
Likvider tilført / brukt på finansiering:		
Opptak av ny gjeld	27 200	78 300
Nedbetaling av gammel gjeld	(170 300)	(125 911)
Utbytte	(100 000)	(60 000)
Netto likviditetsendring fra finansiering	(243 100)	(107 611)
Netto endring i likvider i året	(113 838)	(66 636)
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	234 402	301 038
Kontanter og bankinnskudd per 31.12	120 564	234 402

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

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 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

Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser beregnes etter lineær opptjening basert på forutsetninger om diskonteringsrente, fremtidig regulering av lønn, pensjoner og ytelser fra folketrygden, fremtidig avkastning på pensjonsmidler samt aktuarmessige forutsetninger om dødelighet, frivillig avgang, osv. Pensjonsmidler er vurdert til virkelig verdi og fratrukket i netto pensjonsforpliktelser i balansen. Endringer i forpliktelsen som skyldes endringer i pensjonsplaner fordeles over antatt gjenværende 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 28 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjørt.

Kontantstrømoppstilling

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

Note 1 Egenkapital

(Alle tall i 1000)

MORSELSKAP				
	Aksje- kapital	Overkurs- fond	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 31.12. 2010	1 000	10 247	833 231	844 478
Årets resultat			76 279	76 279
Utbytte			(100 000)	(100 000)
Egenkapital pr. 31.12.2011	1 000	10 247	809 510	820 757

KONSERN	
Egenkapital pr 31.12. 2010	1 993 870
Årets resultat	215 252
Utbytte	(100 000)
Tilgang min.intr.	2 295
Omregningsdifferanse	(583)
Egenkapital pr. 31.12.2011	2 110 834

Note 2 Immaterielle eiendeler

(Alle tall i 1000)

KONSERN			
Immaterielle eiendeler	Goodwill	Andre immate- rielle eiendeler	Sum immateri- elle eiendeler
Anskaffelseskost 31.12.10	11 532	15 615	27 147
Valutaeffekt anskaffelseskost	(8)		(8)
Avgang solgte driftsmidler	(19)		(19)
Anskaffelseskost 31.12.11	11 505	15 615	27 120
Akkumulerte avskrivninger 31.12.11	(9 362)	(15 615)	(24 977)
Bokført verdi pr. 31.12.11	2 143	0	2 143
Årets avskrivninger	2 270	1 544	3 814

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.

Note 3 Varige driftsmidler

(Alle tall i 1000)

KONSERN			
Varige driftsmidler	Tomter/bygninger og annen fast eiendom	Maskiner og inventar	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 31.12.10	3 895 633	188 079	4 083 712
Valutaeffekt anskaffelseskost	(688)	(89)	(777)
Tilgang kjøpte driftsmidler	871 981	19 913	891 894
Avgang solgte driftsmidler	(102 625)	(9 423)	(112 048)
Anskaffelseskost 31.12.11	4 664 301	198 480	4 862 781
Akkumulerte avskrivninger 31.12.11	(483 681)	(135 028)	(618 709)
Bokført verdi pr. 31.12.11	4 180 620	63 452	4 244 072
Årets avskrivninger	41 565	19 307	60 872

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 balansen
Aksjer i datterselskap eiet av morselskapet			
Aspelin Ramm Eiendom AS	Oslo	100%	1 035 354
Aspelin Ramm Handel AS	Oslo	100%	52 608
Alf Bjerckes vei 22-26 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

Eiet av datterselskaper

Motek AS	Oslo	100%	26 630
Aspelin Ramm Fastigheter AB	Gøteborg	100%	47 249
Hans Møller Gasmannsvei 7 AS	Oslo	100%	13 950
Hans Møller Gasmannsvei 9 AS	Oslo	100%	1 050
Brobekkveien 50 AS	Oslo	100%	16 498
Aspelin Ramm Bolig AS	Oslo	100%	75 937
Aspelin Ramm Boliger F2 Tjuvholmen AS	Oslo	100%	27 110
Aspelin Ramm Boliger F1 Sør Tjuvholmen AS	Oslo	100%	60 125
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%	356 068
Svestad Brygge AS	Oslo	100%	66 989
Sven Oftedalsvei 10 AS	Oslo	100%	25 125

Note 4 Tilknyttet selskap, forts. neste side

Note 4 Tilknyttet selskap, forts. fra forrige side

MORSELSKAP			
	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmeandel	Verdi i balansen
Aksjer			
Union Eiendomsutvikling AS	Drammen	49%	28 167
Tjuvholmen AS	Oslo	40%	12 000
Sum aksjer			40 167
Andeler			
Tjuvholmen KS	Oslo	40%	108 000
Sum andeler			108 000
Sum aksjer og andeler			148 167

(Alle tall i 1000)

KONSERN						
Selskap	Eier- andel/ stemme- andel	Forret- nings- kontor	Inngående balanse 1.1.11	Tilgang/ avgang	Resultat- andel	Utgående balanse 31.12.11
Union Eiendomsutvikling AS	49,0 %	Drammen	112 616		2 416	115 032
Alf Bjerckes Vei 28 AS	50,0 %	Oslo	119 124	(119 124)		0
Alf Bjerckes Vei 30 AS	50,0 %	Oslo		11 538	10	11 548
Skotfoss Bruk DA	25,0 %	Oslo	632	(632)		0
40 Rue Notre a.D.Victoires AS	50,0 %	Oslo	28 342	(216)*	1 813	29 939
Østre Aker Vei 33 AS	50,0 %	Oslo	946		154	1 100
Telefonfabrikken AS	50,0 %	Oslo	5 145		1 876	7 021
Hotell 33 AS	40,0 %	Oslo	26 124		(1 392)	24 732
Kabelgata 2 AS	50,0 %	Oslo	28 532		1 079	29 611
Tjuvholmen KS/AS	40,0 %	Oslo	218 054	(40 000)	(12 660)	165 394
Tjuvholmen Pluss KS/AS	40,0 %	Oslo	594	(455)	(139)	0
Tjuvholmen Butikk&Rest KS/AS	40,0 %	Oslo	22 698		(5 235)	17 463
Tjuvholmen Kontor VIII AS	29,8 %	Oslo		13 260	(131)	13 129
Union Pluss KS/AS	50,0 %	Oslo	16 465	(5 200)	618	11 883
Ekornrud Eiendom AS	40,0 %	Oslo	83		(751)	(668)
Oksenøen Bruk AS	50,0 %	Oslo	70 367	25 000	(3 627)	91 740
Vestre Havn Bygg AS	33,0 %	Namsos	8 084	1 020	44	9 148
Sum			657 806	(114 809)	(15 925)	527 072

* Omregningsdifferanse

Gevinst ved salg av eiendommer fremkommer som følger:

Gevinst ved salg av aksjer i Alf Bjerckes Vei 28 AS	95 965
Gevinst ved salg av andeler i Skotfoss Bruk DA	1 118
	97 083

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
Øvrige aksjer			265
Sum aksjer			50 770

Andeler		
Eiendomsinvestor Tyskland I KS	14%	10 367
Bostadsrettsforening Studio 57, Gøteborg	7%	6 305
Sum andeler		16 672

Sum aksjer og andeler	67 442
------------------------------	---------------

Note 6 Fordringer og gjeld

(Alle tall i 1000)

Fordringer med forfall senere enn ett år	MORSELSKAP		KONSERN	
	2011	2010	2011	2010
Fordringer på tilknyttet selskap			98 736	91 512
Andre langsiktige fordringer			21 125	19 516
Sum			119 861	111 028

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2011	2010	2011	2010
Gjeld til kredittinstitusjoner	210 000	302 000	1 191 453	1 199 964
Sum	210 000	302 000	1 191 453	1 199 964

Gjeld sikret ved pant	377 200	520 300	2 558 521	2 145 911
Balansført verdi av pantsatte eiendeler	743 373	737 430	3 909 900	3 079 281
Garantiforpliktelser	150 000	165 000	250 417	243 457
Uinnkalt ansvarskapital deleide selskaper	180 000	240 000	212 000	256 000

Morselskapet har garantert for lån i datterselskaper på MNOK 1 017. Morselskapet har videre avgitt garanti knyttet til salg av leiligheter på Vulkan. Avgitt garanti er MNOK 400 av et forventet salgsvolum på ca. MNOK 500. Medio april 2012 er det solgt leiligheter for MNOK 281, hvorav Stortinget er største kjøper med MNOK 121.

Selskapet Alf Bjerckes Vei 28 AS (eiet av Rom Eiendom AS og Aspelin Ramm Eiendom AS med 50% hver) med tilhørende eiendom er solgt til et investeringsselskap tilrettelagt av DnB. Overlevering fant sted i mai 2011. I forbindelse med salget er det stillet 10 års leiegaranti for ledige arealer med et årlig leiebeløp basert på markedsmessige vilkår på inntil MNOK 3.5.

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. 31.12.2011 var det trukket MNOK 50.9.

Rentebytteavtaler

Konsernet er eksponert for svigninger i rentemarkedet. For å redusere renterisiko benyttes rentebytteavtaler ("renteswapper"). Regnskapsmessig behandling er beskrevet under regnskapsprinsipper. Mindre verdi på konsernets portefølje av rentebytteavtaler (MNOK 963.5) utgjør MNOK 54.9 pr. 31.12.2011.

Bankinnskudd

Av totale bankinnskudd er MNOK 8.3 bundet til betaling av skyldig skattetrekk. Tilsvarende tall pr. 31.12.2010 var MNOK 7.8.

Konsernets likviditet er organisert i en konsernkontoordning. Dette innebærer at datterselskapenes bankbeholdning formelt sett er fordringer mot morselskapet, og alle konsernselskaper er solidarisk ansvarlige for de trekk konsernet har gjort. Trekk under konsernkontoordningen utgjorde MNOK 23.2 pr. 31.12.2011

Note 7 Pensjoner

Datterselskapet Motek AS har en innskuddsbasert pensjonsordning. Totalt 220 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 som betales gjennom fremtidige premier. Ny AFP ordning behandles som en innskuddsplan. Premier kostnadsføres derfor løpende inntil det foreligger en pålitelig beregning av forpliktelsene etter den nye ordningen.

I konsernet forøvrig er det ytelsesbaserte pensjonsordninger som omfatter i alt 60 personer, hvorav 21 er pensjonister pr. 31.12.2011. 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 forsikringsselskap.

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.

	KONSERN	
(Alle tall i 1000)	2 011	2 010
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	5 969	4 908
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	3 430	3 636
Avkastning på pensjonsmidler	(2 405)	(2 156)
Resultatført estimatendring og avvik	15 188	3 306
Oppgjør AFP - ordning		(4 306)
Kostnad innskuddsbasert ordning	5 005	6 703
Netto pensjonskostnad	27 187	12 091

Pensjonsforpliktelser finansiert gjennom forsikringsselskap		
Beregnete pensjonsforpliktelser pr 31.12.	52 272	39 278
Pensjonsmidler (til markedsverdi) pr 31.12.	43 075	38 061
Periodisert arbeidsgiveravgift	1 297	171
Netto pensjonsforpliktelse	10 494	1 388

Pensjonsforpliktelser finansiert over drift		
Beregnete pensjonsforpliktelser pr 31.12.	35 382	32 345
Periodisert arbeidsgiveravgift	3 166	3 060
Netto pensjonsforpliktelse	38 548	35 405

Økonomiske forutsetninger:		
Forventet avkastning på fondsmidler	4,10%	6,00%
Diskonteringsrente	4,00%	5,00%
Forventet lønnsregulering	3,50%	3,30%
Forventet G-regulering	3,25%	3,00%
Forventet pensjonsøkning	2,40%	2,40%

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

Note 8 Skatt

(Alle tall i 1000)

	MORSELSKAP		KONSERN	
Årets skattekostnad fordeler seg på:	2 011	2 010	2 011	2 010
Betalbar skatt				
– Norge	3 929	22 762	13 975	24 340
– Utland			7 057	7 158
Sum betalbar skatt	3 929	22 762	21 032	31 498
Endring i utsatt skatt	17 150	(4 063)	23 228	8 964
Sum skattekostnad	21 079	18 699	44 260	40 462

Oversikt over midlertidige forskjeller:	2 011	2 010	2 011	2 010
Omløpsmidler			(7 200)	(8 229)
Anleggsmidler	101 607	40 358	636 333	533 878
Pensjonsforpliktelser			(49 042)	(36 793)
Gevinst- og tapskonto			13 759	17 083
Andre midlertidige forskjeller			(22 592)	(18 718)
Sum	101 607	40 358	571 258	487 221

Utsatt skatt	28 450	11 300	158 226	134 979
---------------------	---------------	---------------	----------------	----------------

	KONSERN	
Spesifikasjon endring utsatt skatt:	2 011	2 010
Utsatt skatt pr. 01.01	134 979	124 488
Endring i utsatt skatt	23 228	8 964
Valutakurseffekter	19	1 527
Utsatt skatt pr. 31.12	158 226	134 979

	MORSELSKAP		KONSERN	
Avstemming av årets skattekostnad:	2 011	2 010	2 011	2 010
28 % skatt av resultat før skatt	27 260	37 512	72 663	76 556
Gevinst ved salg av selskaper (28%)			(27 183)	
Andre permanente forskjeller (28%)	(6 181)	(18 813)	(1 220)	(36 094)
Beregnet skattekostnad	21 079	18 699	44 260	40 462

Note 9 Driftsinntekter – Geografisk fordeling

KONSERN			
(Alle tall i 1000)		2011	2010
Salgsinntekter og andre driftsinntekter			
Norge		795 376	626 638
Sverige		58 504	67 057
Sum		853 880	693 695
Leieinntekter fast eiendom			
Norge		235 659	211 910
Sverige		68 978	67 321
Sum		304 637	279 231

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

KONSERN		
(Alle tall i 1000)	2011	2010
Lønnskostnader		
Lønninger	143 632	139 112
Arbeidsgiveravgift	26 123	22 388
Pensjonskostnader	27 187	12 091
Andre ytelser	10 354	4 924
Sum	207 296	178 515

Det har blitt utført 362 årsverk i 2011.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Konsern-Styret	Daglig ledere/interne styremedlemmer
Lønn	2 075		
Bonus for 2011	2 000		
Honorarer		700	
Pensjonsutgifter	205		
Annen godtgjørelse	92		
Lån	325		2 708

Styret har i januar 2012 innvilget daglig leder en diskresjonær bonus på 90 000. Beløpet er utbetalt og kostnadsført i 2012.

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

Daglig leder har 12 måneders oppsigelsestid.

	MORSELSKAP	KONSERN
Revisjonsgodtgjørelse:		
Lovpålagt revisjon	72	1 574
Skatterådgivning		85
Andre tjenester		124
Total	72	1 783

Note 11 Poster som er slått sammen i regnskapet

	MORSELSKAP		KONSERN	
(Alle tall i 1000)	2011	2010	2011	2010
Finansinntekter				
Agio		153		
Mottatt utbytte	21 868	14 731	21 909	14 767
Renteinntekter konsern	5 364	12 531		
Annen finansinntekt	22 686	12 349	1 531	6 326
Sum finansinntekter	49 918	39 764	23 440	21 093

Finanskostnader				
Agio		2 364		
Rentekostnader konsern	25 671	22 063		
Andre rentekostnader	31 751	20 158	87 023	81 793
Sum finanskostnader	57 422	44 585	87 023	81 793

Note 12 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Pr. 31.12.2011 var aksjene i selskapet eiet av følgende selskaper:

(Alle tall i 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 2011, 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 2011 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 24. mai 2012
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

