



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 næringsseiendom 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 andre plass 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> kontor og undervisning i tillegg til eksisterende bebyggelse på 72.500 m<sup>2</sup> (inkl. parkering).

Eiendommen Alf Bjerckes vei 22-26 har en samlet bebyggelse på ca. 68.000 m<sup>2</sup>, og har potensial innenfor gjeldende regulering for totalt 20-40.000 m<sup>2</sup> ny bebyggelse.

Brobekkveien 50 AS eier 45 dekar beliggende ved Vollebakk i Oslo. Eiendommen er en industrieiendom utleid til ulike virksomheter, og ligger i et transformasjonsområde der bl.a. en ny kommunal skole planlegges på naboeiendommen. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> eksisterende næringsbygg. Eiendommen er regulert med samlet utbyggingspotensial på om lag 30.000 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 Glitre; 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, hvorav ca. 17.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> under oppføring (næring). Bebygd areal er fra før ca. 3.700 m<sup>2</sup>.

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](http://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)      |
| <b>Sum</b>            | <b>MNOK 25,9</b> |

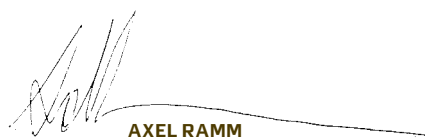
Oslo, den 17. juni 2014

  
**KNUT G. ASPELIN**  
 Styrets leder

  
**JONAS RAMM**

  
**TRULS HOLTHE**

  
**GUSTAF ASPELIN**

  
**AXEL RAMM**

  
**HARALD ESPEDAL**

  
**PETER GROTH**  
 Adm. direktør

| <b>KONSERN</b>   |             |                |                |
|--|-------------|----------------|----------------|
| (Alle tall i NOK 1000)   | <b>Note</b> | <b>2013</b>    | <b>2012</b>    |
| <b>Driftsinntekter</b>   |             |                |                |
| 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      |
| <b>Driftskostnader</b>   |             |                |                |
| 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      |
| <b>Resultat før gevinst/(tap) ved salg av eiendommer og rehabiliteringskostnader</b> |             | <b>365 888</b> | <b>240 114</b> |
| Gevinst/(tap) ved salg av eiendommer   | 4           |                | 78 204         |
| Rehabiliteringskostnader eiendommer  |             | (74 338)       | (9 311)        |
| <b>Driftsresultat</b>  |             | <b>291 550</b> | <b>309 007</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>  |             |                |                |
| 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)       |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |             | <b>203 046</b> | <b>281 689</b> |
| Skattekostnad på ordinært resultat   | 8           | 44 925         | 21 473         |
| <b>Årsresultat</b>   |             | <b>158 121</b> | <b>260 216</b> |
| Minoritetsinteresser   |             | (2 006)        | (492)          |
| Majoritetsinteresser   |             | 160 127        | 260 708        |

| <b>KONSERN</b>                          |             |                  |                  |
|---|-------------|------------------|------------------|
| (Alle tall i NOK 1000)                  | <b>Note</b> | <b>2013</b>      | <b>2012</b>      |
| <b>Anleggsmidler</b>                    |             |                  |                  |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>           |             |                  |                  |
| Goodwill                                | 2           | 152              | 232              |
| Programvare                             | 2           | 13 900           |                  |
| Sum immaterielle eiendeler              |             | 14 052           | 232              |
| <b>Varige driftsmidler</b>              |             |                  |                  |
| 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        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>        |             |                  |                  |
| 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          |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                |             | <b>6 543 656</b> | <b>5 834 814</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                     |             |                  |                  |
| 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           |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                 |             | <b>395 677</b>   | <b>327 626</b>   |
| <b>Sum eiendeler</b>                    |             | <b>6 939 333</b> | <b>6 162 440</b> |

| <b>KONSERN</b>                     |       |                  |                  |
|------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| (Alle tall i NOK 1000)             | Note  | 2013             | 2012             |
| <b>EGENKAPITAL</b>                 |       |                  |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>        |       |                  |                  |
| Aksjekapital                       | 1, 12 | 1 000            | 1 000            |
| Overkurs                           | 1     | 10 247           | 10 247           |
| Sum innskutt egenkapital           |       | 11 247           | 11 247           |
| <b>Opptjent egenkapital</b>        |       |                  |                  |
| Øvrig konsernkapital               | 1     | 2 316 344        | 2 151 908        |
| Sum opptjent egenkapital           |       | 2 316 344        | 2 151 908        |
| Minoritetsinteresser               |       | 31 956           | 30 230           |
| <b>Sum egenkapital</b>             |       | <b>2 359 547</b> | <b>2 193 385</b> |
| <b>GJELD</b>                       |       |                  |                  |
| <b>Avsetning for forpliktelser</b> |       |                  |                  |
| Pensjonsforpliktelser              | 7     | 59 675           | 58 015           |
| Utsatt skatt                       | 8     | 185 674          | 170 007          |
| Sum avsetning for forpliktelser    |       | 245 349          | 228 022          |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>      |       |                  |                  |
| Gjeld til kredittinstitusjoner     | 6     | 3 874 088        | 3 182 695        |
| Sum annen langsiktig gjeld         |       | 3 874 088        | 3 182 695        |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>            |       |                  |                  |
| 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          |
| <b>Sum gjeld</b>                   |       | <b>4 579 786</b> | <b>3 969 055</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |       | <b>6 939 333</b> | <b>6 162 440</b> |

Oslo, den 17. juni 2014

  
**KNUT G. ASPELIN**  
 Styrets leder

  
**JONAS RAMM**

  
**TRULS HOLTHE**

  
**GUSTAF ASPELIN**

  
**AXEL RAMM**

  
**HARALD ESPEDAL**

  
**PETER GROTH**  
 Adm. direktør

| <b>KONSERN</b>   |                |               |
|--|----------------|---------------|
| (Alle tall i NOK 1000)                                       | <b>2013</b>    | <b>2012</b>   |
| <b>Likvider tilført / brukt på virksomheten</b>              |                |               |
| 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       |
| <b>Likvider tilført / brukt på investeringer</b>             |                |               |
| 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)     |
| <b>Likvider tilført / brukt på finansiering</b>              |                |               |
| 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        |
| <b>Kontanter og bankinnskudd per 01.01</b>                   | <b>75 440</b>  | <b>58 753</b> |
| <b>Kontanter og bankinnskudd per 31.12</b>                   | <b>100 331</b> | <b>75 440</b> |

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

| <b>MORSELSKAP</b>                          |      |               |                |
|--|------|---------------|----------------|
| (Alle tall i NOK 1000)                     | Note | 2013          | 2012           |
| <b>Driftsinntekter</b>                     |      |               |                |
| Andre driftsinntekter                      |      |               |                |
| Sum driftsinntekter                        |      | 0             | 0              |
| <b>Driftskostnader</b>                     |      |               |                |
| Annen driftskostnad                        |      | 114           | 131            |
| Sum driftskostnader                        |      | 114           | 131            |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>                      |      | <b>(114)</b>  | <b>(131)</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>  |      |               |                |
| 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        |
| <b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b> |      | <b>26 980</b> | <b>180 758</b> |
| Skattekostnad på ordinært resultat         | 8    | 1 045         | 22 089         |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                         |      | <b>25 935</b> | <b>158 669</b> |
| Opplysninger om avsetninger til:           |      |               |                |
| Utbytte                                    |      | 70 000        | 70 000         |
| Annen EK                                   |      | (44 065)      | 88 669         |
| Sum disponert                              |      | 25 935        | 158 669        |

| <b>MORSELSKAP</b>                  |             |                  |                  |
|------------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| (Alle tall i NOK 1000)             | <b>Note</b> | <b>2013</b>      | <b>2012</b>      |
| <b>Anleggsmidler</b>               |             |                  |                  |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>   |             |                  |                  |
| 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        |
| <b>Sum anleggsmidler</b>           |             | <b>1 691 850</b> | <b>1 691 801</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                |             |                  |                  |
| 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          |
| <b>SUM EIENDELER</b>               |             | <b>2 536 583</b> | <b>2 217 247</b> |

forts. neste side



forts. fra forrige side

| <b>MORSELSKAP</b>                  |       |                  |                  |
|------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| (Alle tall i NOK 1000)             | Note  | 2013             | 2012             |
| <b>Egenkapital</b>                 |       |                  |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>        |       |                  |                  |
| Aksjekapital                       | 1, 11 | 1 000            | 1 000            |
| Overkurs                           | 1     | 10 247           | 10 247           |
| Sum innskutt egenkapital           |       | 11 247           | 11 247           |
| <b>Opptjent egenkapital</b>        |       |                  |                  |
| Annen egenkapital                  | 1     | 754 114          | 798 179          |
| Sum opptjent egenkapital           |       | 754 114          | 798 179          |
| <b>Sum egenkapital</b>             |       | <b>765 361</b>   | <b>809 426</b>   |
| <b>Gjeld</b>                       |       |                  |                  |
| <b>Avsetning for forpliktelser</b> |       |                  |                  |
| Utsatt skatt                       | 8     | 14 434           | 50 352           |
| Sum avsetning for forpliktelser    |       | 14 434           | 50 352           |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>      |       |                  |                  |
| Gjeld til kredittinstitusjoner     | 6     | 867 965          | 614 393          |
| Sum annen langsiktig gjeld         |       | 867 965          | 614 393          |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>            |       |                  |                  |
| 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          |
| <b>Sum gjeld</b>                   |       | <b>1 771 222</b> | <b>1 407 821</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |       | <b>2 536 583</b> | <b>2 217 247</b> |

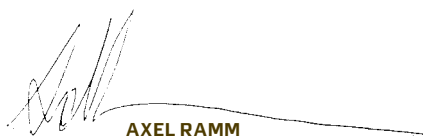
Oslo, den 17. juni 2014

  
**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     |                |
|--|----------------|----------------|
| <b>Likvider tilført / brukt på virksomheten:</b>   | <b>2013</b>    | <b>2012</b>    |
| Resultat før skatt                                 | 26 980         | 180 758        |
| Betalbar skatt                                     | (36 963)       | (187)          |
| Gevinst ved salg av aksjer/andeler                 |                | (80 436)       |
| Endring i andre tidsavgrensingsposter              | (22 536)       | (94 462)       |
| Netto likviditetsendring fra virksomheten          | (32 519)       | 5 673          |
| <b>Likvider tilført / brukt på investeringer:</b>  |                |                |
| 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)       |
| <b>Likvider tilført / brukt på finansiering:</b>   |                |                |
| 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        |
| <b>Kontanter og bankinnskudd per 01.01</b>         | <b>251 966</b> | <b>120 564</b> |
| <b>Kontanter og bankinnskudd per 31.12</b>         | <b>402 970</b> | <b>251 966</b> |

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 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)

| <b>MORSELSKAP</b>                 |                           |                 |                 |                |
|-----------------------------------|---------------------------|-----------------|-----------------|----------------|
|                                   | <b>Aksje-<br/>kapital</b> | <b>Overkurs</b> | <b>Annen EK</b> | <b>Sum</b>     |
| 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)       |
| <b>Egenkapital pr. 31.12.2013</b> | <b>1 000</b>              | <b>10 247</b>   | <b>754 114</b>  | <b>765 361</b> |

| <b>KONSERN</b>                    |  |  |  | <b>Sum EK</b>    |
|-----------------------------------|--|--|--|------------------|
| 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           |
| <b>Egenkapital pr. 31.12.2013</b> |  |  |  | <b>2 359 547</b> |

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)

| <b>Konsern</b>                     |                 |                    |                                   |
|------------------------------------|-----------------|--------------------|-----------------------------------|
| <b>Immaterielle eiendeler</b>      | <b>Goodwill</b> | <b>Programvare</b> | <b>Sum immaterielle eiendeler</b> |
| 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)                          |
| <b>Bokført verdi pr. 31.12.13</b>  | <b>152</b>      | <b>13 900</b>      | <b>14 052</b>                     |
| 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)               |
| <b>Bokført verdi pr. 31.12.13</b>  | <b>5 556 527</b>                       | <b>85 366</b>        | <b>5 641 893</b>        |

|                     |        |        |        |
|---------------------|--------|--------|--------|
| 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  |
| <b>Aksjer i datterselskap eiet av morselskapet</b>   |                   |                       |                  |
| 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          |
| <b>Sum aksjer i datterselskaper</b>                  |                   |                       | <b>1 448 970</b> |

**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/<br>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/<br>stemmeandel | Verdi i<br>balanse |
| Union Eiendomsutvikling AS   | Drammen           | 49%                       | 28 167             |
| Tjuvholmen AS                | Oslo              | 40%                       | 8 049              |
| Sum aksjer                   |                   |                           | 36 216             |
| <b>Andeler</b>               |                   |                           |                    |
| Tjuvholmen KS                | Oslo              | 40%                       | 72 000             |
| <b>Sum andeler</b>           |                   |                           | <b>72 000</b>      |
| <b>Sum aksjer og andeler</b> |                   |                           | <b>108 216</b>     |

| KONSERN                        |                           |                   |                                |                    |               |                                 |
|--------------------------------|---------------------------|-------------------|--------------------------------|--------------------|---------------|---------------------------------|
| Selskap                        | Eierandel/<br>stemmeandel | Forretningskontor | Inngående<br>balanse<br>1.1.13 | Tilgang/<br>avgang | Resultatandel | Utgående<br>balanse<br>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                           |
| <b>Sum</b>                     |                           |                   | <b>672 895</b>                 | <b>8 455</b>       | <b>16 770</b> | <b>698 120</b>                  |

\* 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              |
| <b>Sum aksjer</b> |               |           | <b>54 522</b>    |

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

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| <b>Sum aksjer og andeler</b> | <b>91 558</b> |
|------------------------------|---------------|

**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        |
| <b>Sum</b>                               |            |      | <b>93 584</b> | <b>84 240</b> |

| Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år | 2013           | 2012           | 2013           | 2012             |
|--|----------------|----------------|----------------|------------------|
| Gjeld til kredittinstitusjoner               | 186 000        | 198 000        | 923 048        | 1 084 314        |
| <b>Sum</b>                                   | <b>186 000</b> | <b>198 000</b> | <b>923 048</b> | <b>1 084 314</b> |

(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         |
| <b>Netto pensjonskostnad</b>               | <b>19 594</b> | <b>25 685</b> |

| 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        |
| <b>Netto pensjonsforpliktelse</b>                           | <b>0</b> | <b>9 448</b> |

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

| 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          |
| <b>Betalbar skatt</b>               |              |               |               |               |
| 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        |
| <b>Sum skattekostnad</b>            | <b>1 045</b> | <b>22 089</b> | <b>44 925</b> | <b>21 473</b> |

| 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)       |
| <b>Sum</b>                             | <b>53 458</b> | <b>179 829</b> | <b>715 730</b> | <b>614 221</b> |

|                     |               |               |                |                |
|---------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| <b>Utsatt skatt</b> | <b>14 434</b> | <b>50 352</b> | <b>185 674</b> | <b>170 007</b> |
|---------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|

| Spesifikasjon endring utsatt skatt                         | KONSERN        |                |
|--|----------------|----------------|
|  | 2013           | 2012           |
| <b>Utsatt skatt pr. 01.01</b>                              | <b>170 007</b> | <b>158 226</b> |
| 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)          |
| <b>Utsatt skatt pr. 31.12</b>                              | <b>185 674</b> | <b>170 007</b> |

| 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)      |
| <b>Beregnet skattekostnad</b>                       | <b>1 045</b> | <b>22 089</b> | <b>44 925</b> | <b>21 473</b> |

**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           |
| <b>Sum</b>                              | <b>1 101 667</b> | <b>1 082 996</b> |

| Leieinntekter fast eiendom | 2013           | 2012           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Norge                      | 287 710        | 256 170        |
| Sverige                    | 83 669         | 74 152         |
| <b>Sum</b>                 | <b>371 379</b> | <b>330 322</b> |

**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          |
| <b>Sum</b>         | <b>217 938</b> | <b>326 431</b> |

Det har blitt utført 401 årsverk i 2013.

| Ytelser til ledende personer | Daglig leder | Konsern-Styret | Daglig ledere/<br>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 |
|------------------------------|------------|---------|
| <b>Revisjonsgodtgjørelse</b> |            |         |
| 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)

| Finansinntekter            | MORSELSKAP    |               | KONSERN       |               |
|----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                            | 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         |
| <b>Sum finansinntekter</b> | <b>54 122</b> | <b>56 364</b> | <b>25 244</b> | <b>26 857</b> |

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

**Note 12 Aksjekapital og aksjonærinformasjon**

(Alle tall i 1000)

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

| <b>Selskap</b>   | <b>Antall</b> | <b>Pålydende</b> | <b>Bokført</b> |
|------------------|---------------|------------------|----------------|
| 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.

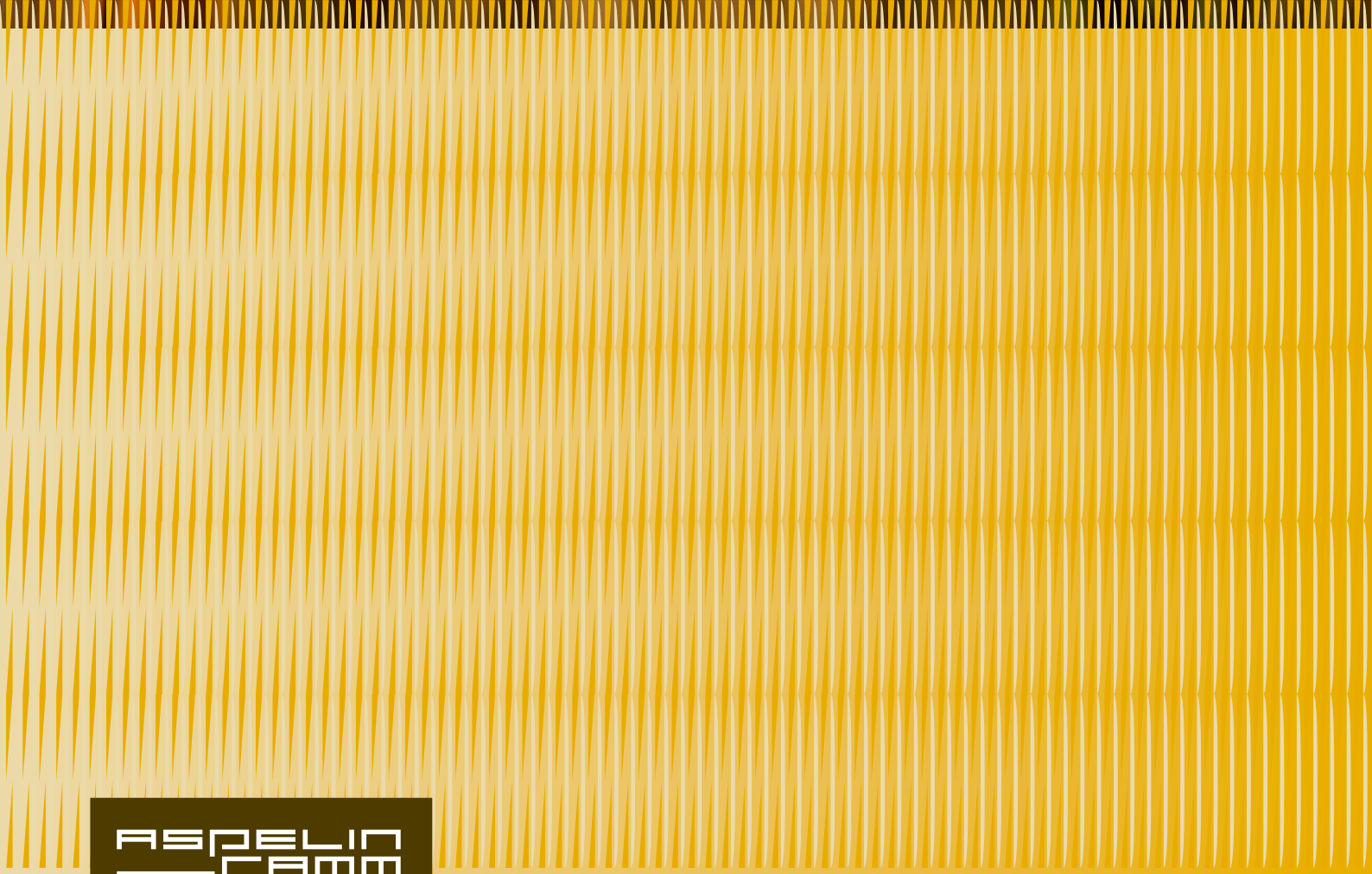
*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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](mailto:post@aspelinramm.no)

Postboks 389 Sentrum

Telefaks: +47 22 40 40 01

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

N-0102 Oslo

Org. nr. 933 084 337