

Årsrapport 2012

ASPELIN
— GAMM

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

(MNOK)	2012	2011	2010	2009	2008
Driftsinntekter	1.413.3	1.158.5	972.9	891.9	991.0
Driftskostnader	1.173.2	893.1	724.9	689.3	714.3
Resultat før gevinst/tap ved salg av eiendommer og rehabiliteringskostnader	240.1	265.4	248.0	202.5	276.8
Gevinst/tap ved salg av eiendommer	78.2	97.1		117.0	
Rehabiliteringskostnader	9.3	23.5	18.2	19.4	9.3
Netto finanskostnader	27.3	79.5	(43.6)	61.0	39.9
Resultat før skattekostnad	281.7	259.5	273.4	239.1	227.6
Totalkapital	6.162.4	5.365.5	4.647.7	4.065.4	3.614.9
Egenkapital	2.193.4	2.110.8	1.993.9	1.781,0	1.731.9
Bokført egenkapitalandel	36%	39%	43 %	44 %	48 %

Styret:

Knut G. Aspelin (Leder)
 Truls Holthe
 Kim Wahl
 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 281,7 mot MNOK 259,5 i 2011. Samlet omsetning i konsernet var MNOK 1.413,3 mot MNOK 1.158,5 i 2011. Av økningen på MNOK 254,8 utgjorde salg av næringsseiendom og boliger MNOK 151,1. Det ble i 2012 realisert gevinster på MNOK 78,2 ved salg av aksjer i eiendomsselskap. I 2011 utgjorde gevinst ved salg av eiendommer MNOK 97,1.

Rehabiliteringskostnader er belastet regnskapet med MNOK 9,3 mot MNOK 23,5 i 2011.

Eiendomsvirksomheten preges av forholdsvis lav ledighet, solide leietakere og lange leiekontrakter og er således relativt lite sårbar for konjunktursvingninger. For konsernets handelsvirksomhet har 2012 gitt høyere salg enn forventet, og forbedret lønnsomhet. Markedsforholdene innenfor konsernets nærings- og eiendomsvirksomhet har bedret seg gjennom året. Prisutviklingen i boligmarkedet er fortsatt stigende.

Dyktige medarbeidere, gode prosjekter, høyt aktivitetsnivå og stor etterspørsel etter våre produkter 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 de ulike forretningsområdene til konsernet var gode i 2012 og i begynnelsen av 2013.

Bruttonasjonalproduktet (BNP) for Fastlands-Norge økte med 3,5 % i 2012, mot 2,5 % i 2011. I gjennomsnitt for 2012 ble arbeidsledigheten på 3,2 %.

Hovedindeksen på Oslo Børs steg 15,36 % i 2012.

Den totale omsetningen i bygge- og anleggsvirksomheten var på 343 milliarder kroner i 2012, en økning på 10,5 % sammenlignet med 2011.

Omsetningen av næringsseiendom i 2012 nådde 52 milliarder, og nesten halvparten kom i fjerde kvartal. Dette er en økning på 33 % i forhold til 2011. Den viktigste årsaken til denne sterke veksten var flere store strukturelle transaksjoner – spesielt innen kjøpesenter. Det var også en rekordstor interesse for boligrelaterte transaksjoner, både konverteringsprosjekt og tomteområder.

Pr 1. kvartal 2013 er det 550.000 kvm ledige kontorlokaler i Oslo, tilsvarende en ledighet på 6,5 %. Som strukturell endring registreres at ledigheten har økt i områder med dårlig kollektivdekning, og sunket nær kollektivknutepunktene.

For Oslo-regionen (inkl. Akershus og Østfold) har igangsettingstakten for yrkesbygg, som omfatter alt annet enn bolig, økt med 10% fra 222.000 kvm i 1 kvartal 2012 til 245.000 kvm i 2013 (Prognosecenteret). Ser vi på Oslo, Asker og Bærum er bildet et annet når det gjelder kontor: Ifølge «Oslo-studiet» blir det i 2013 ferdigstilt 191.000 kvm kontor, som er en nedgang på hele 35 % fra 2012, da det ble ferdigstilt hele 292.000 kvm.

På det norske hotellmarkedet har antall disponible rom i 2012 økt med 4,0 % i forhold til 2011, mens etterspørselen målt ved totalt solgte romdøgn økte med ca. 3,8 %. Det samlede belegget i 2012 ble 52,6 % (52,7 % i 2011), gjennomsnittlig oppnådd rompris og RevPar har økt marginalt til hhv NOK 874 (NOK 866) og NOK 460 (457).

Boligprisene i Norge var i gjennomsnitt 6,0 % høyere i 1. kvartal 2013 enn i 1. kvartal 2012. I Oslo steg prisene med 7 %. Markedet for utleieboliger i Oslo utviklet seg positivt med en leieprisoppgang på 5 %.

I 2012 ble det registrert satt i gang bygging av 30 189 boliger. Dette utgjør 8,8 % flere boliger enn i 2011. Rogaland var fylket som satte i gang bygging av flest boliger. Rentemarkedet/konsernets lånekostnader er omtrent på samme nivå som de var i 2011, det samme gjelder investors avkastningskrav.

Fra mars 2012 til mars 2013 steg konsumprisindeksen (KPI) med 1,4 %.

Handelsvirksomheten – Motek AS

Motek AS (med datterselskap) utgjør handelsdivisjonen i Aspelin Ramm Gruppen. Via 24 egne utsalgssteder og 3 lokale samarbeidspartnere har Motek et godt utbygd distribusjonsnett. Motek har sitt sentrallager i Oslo. Motek AS har et datterselskap i Sverige, Aspelin Motek AB.

Motek har langsiktige avtaler med leverandører av verdenskjente merkevarer som Hilti, Festool og Bostitch. I 2012 ble det i tillegg tegnet avtale med Sveitsiske Ampack som leverer tape og membraner. Moteks hovedleverandører bruker betydelige midler innen FoU som sikrer innovasjon i produktivitet, produktlevetid og HMS. Moteks egen merkevare representerer en betydelig andel av omsetningen.

2012 har vært et godt år for Motek. Totale salgsinntekter for Motek-konsernet ble MNOK 716,1 (MNOK 656,9), en økning på 9,0 %. Ordinært resultat før skattekostnad ble MNOK 139,6 (MNOK 115,4).

Det gode resultatet skyldes gode konjunkturer, gunstig valuta og kostnadseffektiv drift.

Bokført egenkapital var MNOK 146,4 pr. 31.12.2012 mot MNOK 139,6 pr. 31.12.2011.

Eiendom

Aspelin Ramm Eiendom er blant Norges ledende eiendoms- og byutviklere.

Aspelin Ramm eier selv ca. 435.000 kvm 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 forholdsmessige andeler i deleide selskaper utgjorde konsernets bygningsmasse ca. 525.000 kvm pr. 31.12.2012. Eiendomsmassen 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 2013 på ca. 3,5 % (4,7 %). Verdivektet ledighet er omtrent på samme nivåer. Gjennomsnittlig, gjenværende leietid var 6,5 år (7,3 år).

Selskapet er preget av ansvarlighet og en bevisst holdning til bytilpasning, arkitektur, materialbruk og miljø. Selskapet har i en årrekke arbeidet målrettet med energiforbruk og klimabelastning. Som i 2010 og 2011 utgir selskapet egen miljørapport for 2012.

Eiendomsprosjekter Norge

Tjuvholmen er et av Oslos største byutviklingsprosjekter. Tjuvholmen fremstår som et moderne sentrumsstrøk med boliger, næringsvirksomhet og varierte kultur- og publikumstilbud.

Tjuvholmen KS eies av Aspelin Ramm Gruppen AS (40 %) sammen med Selvaag Gruppen AS (60 %).

Tjuvholmen-utbyggingen følger planene som ble vedtatt av Oslo bystyre i 2004. Det er lagt opp til en trinnsvis utbygging i takt med markedsutvikling og salgstakt. Utbyggingen vil sluttføres 3. kvartal 2014.

Fra oppstarten og inntil prosjektet fullføres i 2014 oppføres totalt 145.000 kvm nybygg. Ved utgangen av 2012 var ca. 70 % av alle arealer ferdigstilt.

Tjuvholmen solgte i 2012 92 leiligheter. Av ferdigstilte leiligheter var samtlige solgt ved årsskiftet.

På slutten av 2012 ble de siste delfeltene lansert i boligmarkedet med ca. 200 leiligheter.

På Tjuvholmen er det bygget 5 kontorbygg på i alt ca. 40.000 kvm som alle er fullt utleid. Eierne – Selvaag og Aspelin Ramm – har kjøpt to av kontorbyggene, utleid til Handelsbanken og advokatfirmaet BAHN, de øvrige er solgt til tilfredsstillende priser.

Hotellet The Thief – som åpnet i januar 2013 – er leid ut på langsiktig avtale til Nordic Choice Hotels, som et selvstendig topphotell. Hotellet har 119 rom, suiter, takterrasser og spa-avdeling (ferdig 2014). Også dette prosjektet eies av Selvaag og Aspelin Ramm i fellesskap.

Astrup Fearnley Museet og skulpturparken ble ferdigstilt og åpnet for publikum i 2012. Astrup Fearnley Museet har siden åpningen frem til årsskiftet hatt ca. 100.000 besøkende. De gode besøkstallene har fortsatt også inn i 2013.

Tjuvholmens profil med gode serveringstilbud, kunst, kultur og servicetilbud er ytterligere forsterket og videreutviklet i 2012. Virksomhetene viser generelt god omsetningsutvikling over år og forventes å representere betydelige merverdier på sikt. Eierskap og forvaltning av næringsarealer på bakkeplan utøves gjennom Tjuvholmen Butikk og Restaurant Holding AS, et selskap eiet av Sealbay AS (Selvaag-familien) 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 i overkant av 170.000 kvm nærings- og boligarealer på Union Brygge. Ferdig utviklet vil det totale arealet om 3-4 år overstige 200.000 kvm. Foruten boligene er flere av kontorbyggene solgt. I tillegg skal en tilstøtende eiendom på 15 dekar utvikles.

Et annet 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. I løpet av få år skal utviklingen av dette området påbegynnes.

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, ble kjøpt av ABB i begynnelsen av 2013 og store deler leies tilbake på lange kontrakter.

Vulkan er et tidligere industriområde ved Akerselva i Oslo, som er under transformasjon og utvikling til ulike byformål som næring/kulturnæring, handel, kontor, hotell og boliger fordelt på flere delprosjekter. 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 kvm BTA, hvorav leiligheter for salg utgjør ca. 14.000 BTA.

Delprosjekt Søndre Kvartal (ca. 19.500 kvm BTA) startet i 2009 og ble fullført i 2012. To hoteller på hhv. 149 rom utleid til Scandic og 34 rom er utleid til ITAS (PS:hotell). Søndre kvartal består i tillegg av 27 leiligheter (solgt), samt handels/kontorlokaler som i det vesentligste er utleid.

Byggearbeidene for delprosjekt Nordre Kvartal, med 420 p-plasser, dagligvareforretning og butikk- og kontorlokaler samt 117 leiligheter startet høsten 2011 og ferdigstilles i løpet av 4. kvartal 2013. Pr. mai 2013 er kun 2 leiligheter usolgt. Det er solgt 20 takhager, hvorav 6 knyttet til underliggende leiligheter med trapp. Utleiarbeidet for næringslokaler og kontorer pågår. Primo 2014 ventes Nordre Kvartal ferdigstilt og tatt i bruk.

I oktober 2012 åpnet Mathallen Oslo i det tidligere «Gml. Broverksted» på Vulkan. Bygget er på om lag 4.400 kvm inkludert ny kjeller, og er restaurert og innredet med boder/forretninger, serveringssteder, kurslokaler, kjøkkener, lager, personalrom etc. Det er i alt 33 leieforhold i Mathallen. Mathallen har på kort tid etablert seg som et spennende kulinarisk senter og en attraksjon i Oslo. Mathallen er dermed en kraftig driver for endringen av Vulkan-området og nærområdene med stor publikumstilstrømming.

Omsetningsutviklingen for hotellene og serveringsstedene på Vulkan er tilfredsstillende, og forventes å representere en god verdiutvikling.

Vulkan er et byutviklingsprosjekt som er belønnet med flere utmerkelser allerede, senest ved tildelingen av Statens Bymiljøpris (til Oslo kommune) høsten 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 18 dekar tomt med mulighet for å bygge inntil 30.000 kvm næringslokaler er under planlegging. På eiendommen er det for øvrig et hotell på 242 rom og to større kontorbygg, alle eiet av OBOS/Aspelin Ramm.

ALNA Senter (eies av Aspelin Ramm Eiendom AS) er utviklet gjennom mange år, og har et salgsareal på ca. 55.000 kvm. Omsetningen hos senterets leietakere gikk marginalt opp fra MNOK 1.822 i 2011 til MNOK 1.830.

Aspelin Ramm Eiendom AS eier Rosenholmveien 25 AS med kontorkomplekset Rosenholm Campus i Oppegård kommune ved Rosenholm stasjon. Om lag 70 leietakere (IBM er den største) disponerer til sammen ca. 36.000 kvm. Ledigheten utgjør om lag 7.000 kvm. Ubebygget del av tomten har et potensial for utbygging av opptil 55.000 kvm og reguleringsplan forventes godkjent i 2013.

Eiendommen Alf Bjerckes vei 22–26 har en samlet bebyggelse på ca. 68.000 kvm, og har potensial innenfor gjeldende regulering for totalt 20–40.000 kvm ny bebyggelse. Med unntak av noen mindre arealer er eiendommen fullt utleid på lange kontrakter.

Brobekkveien 50 AS eier 45 dekar beliggende ved Vollebekk i Oslo. Eiendommen er en industrieiendom utleid til ulike virksomheter og ligger i et transformasjonsområde der bl.a. en ny kommunal skole planlegges på naboeiendommen. I den forbindelse er igangsatt omregulering av området med intensjoner om å bygge om lag 90.000 kvm boliger i kombinasjon med nærings- og senterfunksjoner. Ny reguleringsplan forventes godkjent i 2014.

Aspelin Ramm Eiendom AS og ROM Eiendom AS eier 50 % hver av Alf Bjerckes vei 30 AS. Et nybyggprosjekt på ca. 18.000 kvm BTA er byggemeldt og det arbeides med konkrete leietakere. Byggestart forventes i 2013 når minst 50 % er leiet ut.

Aspelin Ramm Eiendom AS og OBOS Forretningsbygg AS eier gjennom Oxenøen Bruk AS 50% hver av eiendommen Oksenøyveien 80. F.o.m sommeren 2013 vil det meste av arealene være ledig for utleie. Det foreligger et betydelig utbyggingspotensial på eiendommen som er på 56 dekar. Rammetillatelse er gitt på utbygging av 7.500 kvm kontorareal. I tillegg er det igangsatt arbeid med regulering av et prosjekt med hovedvekt på boliger på tilsammen 17.000 kvm.

Svestad Brygge AS eier 80 dekar tomt på Nesoddens vestsida nær Fagerstrand, med 3.000 kvm eksisterende næringsbygg (fullt utleid) og regulert med samlet utbyggingspotensial på om lag 30.000 kvm. 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. Det forventes at denne omreguleringen godkjennes i 2013 og at utvikling av eiendommen kan komme i gang.

Sven Oftedals vei 10 er oppført i 1974 for Norsk Medisinaldepot (NMD). Bygningsmassen er på i alt ca. 34.000 kvm og er under fullstendig ombygging/utvidelse og rehabilitering. Bygget vil fremstå som et moderne og meget energieffektivt kombinasjonsbygg for flere brukere. Det er per april 2013 inngått kontrakter for om lag 45 % av byggets areal, for innflytting suksessivt gjennom 2013 og 2014. Resten av arealene forventes utleid i løpet av 2013.

I Tromsø har Aspelin Ramm Eiendom AS (50 %) og Pellerin AS (50 %) Clarion Hotel The Edge under bygging. Hotellet vil få 292 rom, store kurs- og konferansearealer samt en sal med plass til inntil 1000 personer. Hotellet bygges som et A-bygg, med høyt fokus på miljø. Hotellet ferdigstilles mai 2014.

Eiendomsprosjekter, Sverige

Svensk økonomi viste i 2012 en svak utvikling, og var gjennomgående preget av større usikkerhet enn den norske. Få boliger ble solgt og få nye boligprosjekt ble startet. Utleie og oppføring av bygg er i stor grad drevet av selskapenes økende etterspørsel etter effektive og miljøvennlige lokaler.

Utviklingsprosjektet Pedagoger Park i Mölndal fortsatte i løpet av 2012, og ved utgangen av året var totalt 13.000 kvm av de 32.000 kvm av lokalene leid ut. Interessen etter å leie lokaler på Pedagoger Park er fortsatt stor.

Clarion Hotell Stockholm hadde bra belegg i løpet av året, til tross for et svakt Stockholmsmarked. Starten på året var bra, etterfulgt av en litt mer rolig høst. I løpet av 2013 skal et detaljert planarbeid på eiendommen starte, noe som kan gi ytterligere utviklingsmuligheter for eiendommen.

Boligprosjektet Vallhamra Torg er under utvikling, og er klar for innflytting i løpet av april 2013. Første utbyggingstrinn utgjør 36 leiligheter for ferdigstillelse våren 2013. Fase to på Vallhamra Torg, som vil bestå av 60 leiligheter, er ventet å starte ved årsskiftet 2013/2014.

Boligprosjektet Studio 58, som består av 58 leiligheter på nordre Älvstranden, blir startet våren 2013 og skal ferdigstilles høsten 2014.

Hotelldriften på Smögens Havsbad og VANN startet svakt i 2012. Skifte av ledelse ble gjort i mars, og resultatet for annet halvår viste bedring.

Resultat- og balanseregnskap

Konsernets leieinntekter fra heleide eiendommer ble MNOK 330,3 mot MNOK 304,6 i 2011, en økning på MNOK 25,7. Salgs- og andre driftsinntekter økte fra MNOK 853,9 i 2011 med MNOK 229,1 til MNOK 1.083,0 i 2012. Av økningen skyldes MNOK 151,1 salg av leiligheter i heleide boligprosjekter mens MNOK 59,3 skyldes økte inntekter i Handelsdivisjonen (Motek).

Resultat før gevinst ved salg av eiendom ble MNOK 240,1 (MNOK 265,4)

Det ble i 2012 realisert gevinster på MNOK 78,2 ved salg av eiendom i eget eiendomsselskap. I 2011 var gevinster ved salg av eiendom MNOK 97,1.

Rehabiliteringskostnader utgjorde MNOK 9,3 mot MNOK 23,5 i 2011.

Resultat i tilknyttede selskaper ble MNOK 48,0 mot MNOK (15,9) i 2011. Av resultatet i 2012 utgjorde resultat fra Tjuvholmen KS MNOK 37,4 (MNOK (12,7)) og resultatet fra Union Eiendomsutvikling AS i Drammen MNOK 11,4 (MNOK 2,4).

Konsernets finansinntekter utgjorde MNOK 26,9 (MNOK 23,4) mens finanskostnadene utgjorde MNOK 102,2 (MNOK 87,0). Ordinært resultat før skattekostnad endte på MNOK 281,7 mot MNOK 259,5 i 2011. Årsresultatet etter skatt ble MNOK 260,2 mot MNOK 215,3 i 2011.

Bokført total kapital økte fra MNOK 5.365,5 med MNOK 796,9 til MNOK 6.162,4. Økningen skyldes hovedsakelig investeringer på Vulkan, utvikling av eiendommen Sven Oftedalsvei 10 i Oslo, kjøp av utleieleiligheter på Tjuvholmen, samt investeringer i de svenske prosjektene Pedagoger Park og Vallhamra Torg i Gøteborg-området.

Konsernets bokførte egenkapital utgjorde ved årsskiftet MNOK 2.193,4, opp fra MNOK 2.110,8 i 2011. Bokført egenkapitalandel var 36 % pr. 31.12.2012 mot 39 % pr. 31.12.2011.

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 235,6, ned fra MNOK 266,5 i 2011. Ved årsskiftet utgjorde konsernets tilgjengelige likviditet MNOK 367,8 (MNOK 507,9), bestående av bankinnskudd på MNOK 75,4 (MNOK 58,7) og ubenyttede trekkrammer på MNOK 292,4 (MNOK 449,2). I tillegg har konsernet et betydelig lånepotensial i eksisterende eiendomsmasse.

Ved løpende finansiering har konsernet målsetting om å sikre langsiktige låneforpliktelser fra flere långivere. Av konsernets langsiktige gjeld forfaller 2 % innen et år, 57 % innen 2–5 år mens 41 % av porteføljen forfaller i 2018 eller senere.

Konsernet er eksponert for svingninger i rentemarkedet. Ved håndtering av renterisiko benyttes rentebytte- og fastrenteavtaler tilpasset konsernets renteforventninger. Ved utgangen av 2012 utgjorde samlede gjeld MNOK 3.969,1 (MNOK 3.254,6) mens netto rentebærende gjeld var MNOK 3.149,5 (MNOK 2.536,3). Låneporteføljens gjennomsnittlige rentebindingstid er ca 1,9 år, der 76 % av porteføljen skal rentereguleres innen ett år, 6 % innen 2–5 år, mens 18 % av porteføljen har lengre bindingstid enn 5 år.

Konsernets kreditt risiko 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 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 375 ansatte fordelt med 254 i Norge og 121 i Sverige, hvorav 85 ansatte i hotelldriftselskapet i Bohuslän.

I norsk virksomhet er sykefraværet redusert i løpet av året fra 5.3% med 0.5 poeng til 4.8% av arbeidet tid, hvorav 2.3 % var korttidsfravær og 2.5% var langtidsfravær. Det arbeides med å få fraværet ytterligere ned.

Av de i alt 375 ansatte er 108 kvinner og 267 menn. Styrene i morselskapet og heleide datterselskaper har for tiden 13 mannlige medlemmer.

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

Styret 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

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

Eiendomsvirksomheten inngikk i 2010 en rammeavtale med Enova SF om å redusere det årlige energiforbruket i eiendomsmassen med 29 mill. kWh innen utgangen av 2014. Det maksimale støtbeløpet gjennom avtalen er på MNOK 15. Pr 31.12.2012 er det dokumentert en årlig besparelse på om lag 13 mill. kWh. Ytterligere tiltak for å redusere energiforbruket fortsetter.

I løpet av 2012 er det inngått to nye avtaler med Enova i forbindelse med nye byggeprosjekter. Avtalene har et kontraktsfestet energieresultat på om lag 18 mill. kWh og et samlet støttebeløp på ca. MNOK 15.

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 å tilrettelegge for mer hensiktsmessig kildesortering.

Konsernet fornyet i 2012 samarbeidsavtalen med Miljøstiftelsen Bellona med en ramme på 3 år, og har i tillegg rammeavtaler med blant annet Grønn Byggallianse. Aspelin Ramm er fortsatt involvert i et prosjekt for reduksjon av energiforbruket i Kirkens Bymisjons eiendomsmasse.

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 og som planlegges iverksatt for å redusere miljøbelastningen fra virksomheten. Miljørapporten er tilgjengelig på www.aspelinramm.no

Utsiktene fremover

Mot slutten av 2012 ble det stadig tydeligere at norsk økonomi nærmer seg kritiske nivåer for produksjonskostnader og husholdningsgjeld. En økende andel norske bedrifter nyter godt av olje- og gassrelatert virksomhet. Veksten i investeringene avtar, og dette er sammen med virkningene av finanskrisen i resten av Europa med på å gi grunn til å forvente at den økonomiske veksten vil avta.

Arbeidsledigheten er på rekordlave 3,2 % og ventes ikke å synke ytterligere. Optimismen i næringslivet har vært stor, men er nå mer avventende. Statsforvaltningens/regjeringskontorenes store behov for midlertidige lokaler etter ødeleggelsene 22.7.2011 er med på å forklare markedets absorpsjon av høy arealtilvekst (kontor) i Oslo, til tross for de store flyttingene (DNB m.fl.).

Riving/sanering, større rehabiliteringsprosjekter samt konvertering til bolig bidrar også til redusert arealtilbud.

Sammen med redusert nybyggsaktivitet gjør disse forhold at ledighet og leiepriser forventes å holde seg omtrent på dagens nivå, hvis det ikke skjer uventede endringer i realøkonomien.

Innen lager- og logistikk er det inngått få store leiekontrakter det siste halvåret, etter en periode med god etterspørsel og press på leieprisene. Mange store aktører er utenlandsk eid, og preges av lang beslutningstid og tilbakeholdenhet med å inngå nye avtaler. For eksisterende lagerbygg ligger prissjiktet rundt NOK 800 pr kvm og rundt NOK 1.000 pr kvm for mer tilpassede bygg, herunder nybygg, økende til NOK 1.200 for de mest etterspurte områdene av Groruddalen, og dette ventes ikke å øke.

Boligprisene var i gjennomsnitt 6,0 % høyere i 1. kvartal 2013 enn i 1. kvartal 2012. Aktører som DNB Markets ser for seg en prisvekst på 7 % i 2013 for landet sett under ett, avtakende i 2014 og senere (på grunn av nybygging).

Det norske hotellmarkedet er mer drevet av innenlandsk etterspørsel enn i andre land. Forutsatt at norsk realøkonomi ikke endres i negativ retning, tror vi den relativt høye beleggsprosenten med tilhørende prisnivå vil holde seg.

Innen svensk økonomi har utviklingen hittil i 2013 vært svak, og det er grunn til å anta på at tendensen fortsetter.

Høyt aktivitetsnivå innen bygg- og anlegg gir gode tider for konsernets handelsvirksomhet; men vi forventer at den ventede reduksjonen innenfor nybygg til næringsformål i Oslo-regionen ikke fullt ut vil bli utjevnet med økt boligbygging.

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

Konsernets eiendommer har en gjennomsnittlig gjenværende leietid på omlag 6,5 år, 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 risikoreduserende 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.

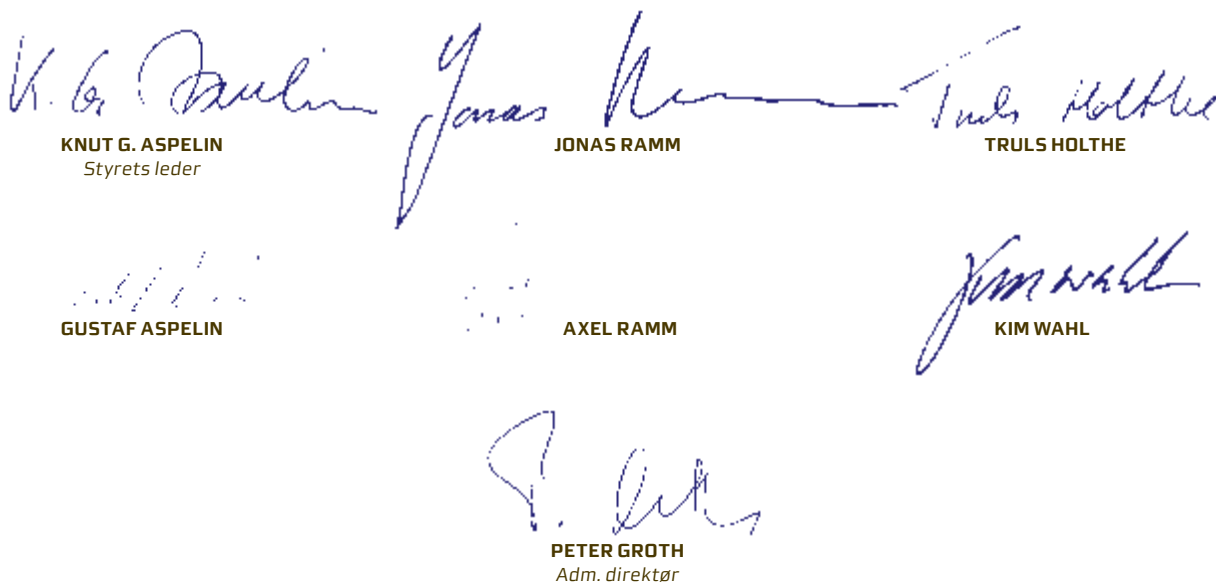
Disponering av årets resultat

Årsresultatet i morselskapet på MNOK 158,7 foreslås disponert som følger:

Utbytte	MNOK 70,0
Overført annen egenkapital	MNOK 88,7
Sum	MNOK 158,7

Morselskapets bokførte egenkapital er MNOK 809,4 hvorav fri egenkapital utgjør MNOK 587,7.

Oslo, den 28. mai 2013



KNUT G. ASPELIN
Styrets leder

JONAS RAMM

TRULS HOLTHE

GUSTAF ASPELIN

AXEL RAMM

KIM WAHL


PETER GROTH
Adm. direktør


KONSERN			
(Alle tall i NOK 1000)	Note	2012	2011
Driftsinntekter			
Salgsinntekter og andre driftsinntekter	9	1 082 996	853 880
Leieinntekter fast eiendom	9	330 322	304 637
Sum driftsinntekter		1 413 318	1 158 517
Driftskostnader			
Varekostnad		551 276	411 835
Lønnskostnad	7, 10	326 431	207 296
Avskrivninger	2,3	70 804	64 686
Annen driftskostnad	10	224 693	209 258
Sum driftskostnader		1 173 204	893 075
Resultat før gevinst/(tap) ved salg av eiendommer og rehabiliteringskostnader		240 114	265 442
Gevinst/(tap) ved salg av eiendommer	4	78 204	97 083
Rehabiliteringskostnader eiendommer		(9 311)	(23 505)
Driftsresultat		309 007	339 020
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	4	48 034	(15 925)
Finansinntekter	11	26 857	23 440
Finanskostnader	11	(102 209)	(87 023)
Netto finansposter		(27 318)	(79 508)
Ordinært resultat før skattekostnad		281 689	259 512
Skattekostnad på ordinært resultat	8	21 473	44 260
Årsresultat		260 216	215 252
Minoritetsinteresser		(492)	(2 855)
Majoritetsinteresser		260 708	218 107


KONSERN			
(Alle tall i NOK 1000)	Note	2012	2011
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Goodwill	2	232	2 143
Sum immaterielle eiendeler		232	2 143
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	4 941 590	4 180 620
Maskiner og inventar	3	60 236	63 452
Sum varige driftsmidler		5 001 826	4 244 072
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	4	672 895	527 072
Investeringer i aksjer og andeler	5	66 043	67 442
Andre langsiktige fordringer	6	93 818	121 094
Sum finansielle anleggsmidler		832 756	715 608
Sum anleggsmidler		5 834 814	4 961 823
Omløpsmidler			
Varer		120 545	107 628
Kundefordringer		78 617	80 304
Andre fordringer		53 024	156 962
Sum fordringer		131 641	237 266
Kontanter og bankinnskudd	6	75 440	58 753
Sum omløpsmidler		327 626	403 647
Sum eiendeler		6 162 440	5 365 470


KONSERN			
(Alle tall i NOK 1000)	Note	2012	2011
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	2 151 908	2 075 581
Sum opptjent egenkapital		2 151 908	2 075 581
Minoritetsinteresser		30 230	24 006
Sum egenkapital		2 193 385	2 110 834
GJELD			
Avsetning for forpliktelser			
Pensjonsforpliktelser	7	58 015	49 042
Utsatt skatt	8	170 007	158 226
Sum avsetning for forpliktelser		228 022	207 268
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	3 182 695	2 533 578
Sum annen langsiktig gjeld		3 182 695	2 533 578
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 672	23 698
Leverandørgjeld		243 280	190 457
Betalbar skatt	8	6 641	18 897
Skyldig offentlige avgifter		18 318	28 378
Avsatt utbytte		70 000	
1 års avdrag på langsiktig gjeld	6	49 566	46 257
Annen kortsiktig gjeld		166 861	206 103
Sum kortsiktig gjeld		558 338	513 790
Sum gjeld		3 969 055	3 254 636
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 162 440	5 365 470


Oslo, 28. mai 2013



KNUT G. ASPELIN
 Styrets leder



JONAS RAMM


TRULS HOLTHE


GUSTAF ASPELIN


AXEL RAMM


KIM WAHL


PETER GROTH
 Adm. direktør

KONSERN		
(Alle tall i NOK 1000)	2012	2011
Likvider tilført / brukt på virksomheten:		
Resultat før skatt	281 689	259 512
Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap	(48 034)	15 925
Betalbar skatt	(6 812)	(21 032)
Ordinære avskrivninger	70 804	64 686
Gevinst ved salg av anleggsmidler	(83 422)	(101 355)
Forskjellen mellom kostnadsført pensjon og inn-/utbetalinger	8 973	12 249
Endring i varer, kundefordringer og leverandørgjeld	41 593	84 725
Endring i andre tidsavgrensningsposter	42 380	(81 997)
Netto likviditetsendring fra virksomheten	307 171	232 713
Likvider tilført / brukt på investeringer:		
Utbetaling ved investeringer i tilknyttet selskap	(149 293)	(39 280)
Utbetaling ved investeringer i varige driftsmidler	(911 941)	(891 894)
Innbetaling fra minoritetsinteresser	5 027	2 295
Innbetaling fra investeringer i tilknyttet selskap	49 900	45 655
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler (salgssum)	148 032	107 076
Innbetaling ved salg av aksjer/andeler		205 302
Endring i andre investeringer	28 675	(28 949)
Netto likviditetsendring fra investeringer	(829 600)	(599 795)
Likvider tilført / brukt på finansiering:		
Opptak av ny gjeld (kortsiktig og langsiktig)	699 542	660 445
Nedbetaling av gammel gjeld	(59 884)	(221 459)
Valutakurseffekter	(542)	413
Utbetalt utbytte	(100 000)	(100 000)
Netto likviditetsendring fra finansiering	539 116	339 399
Netto endring i likvider i året	16 687	(27 683)
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	58 753	86 436
Kontanter og bankinnskudd per 31.12	75 440	58 753

MORSELSKAP			
(Alle tall i NOK 1000)	Note	2012	2011
Driftsinntekter			
Andre driftsinntekter			1 223
Sum driftsinntekter		0	1 223
Driftskostnader			
Annen driftskostnad		131	184
Sum driftskostnader		131	184
DRIFTSRESULTAT		(131)	1 039
Finansinntekter og finanskostnader			
Mottatt konsernbidrag		102 100	103 823
Gevinst ved salg av aksjer i datterselskap		80 436	
Finansinntekter	11	56 364	49 918
Finanskostnader	11	(58 011)	(57 422)
Netto finansposter		180 889	96 319
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		180 758	97 358
Skattekostnad på ordinært resultat	8	22 089	21 079
ÅRSRESULTAT		158 669	76 279
Opplysninger om avsetninger til:			
Utbytte		70 000	
Annen EK		88 669	76 279
Sum disponert		158 669	76 279


MORSELSKAP			
(Alle tall i NOK 1000)	Note	2012	2011
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap	4	1 448 970	1 317 070
Investeringer i tilknyttet selskap	4	108 167	148 167
Investeringer i aksjer/andeler		134 664	134 664
Sum finansielle anleggsmidler		1 691 801	1 599 901
Sum anleggsmidler		1 691 801	1 599 901
Omløpsmidler			
Fordring konsernselskap		269 480	223 136
Andre fordringer		4 000	
Sum fordringer		273 480	223 136
Kontanter og bankinnskudd		251 966	120 564
Sum omløpsmidler		525 446	343 700
SUM EIENDELER		2 217 247	1 943 601


forts. neste side


forts. fra forrige side


MORSELSKAP			
(Alle tall i NOK 1000)	Note	2012	2011
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	798 179	809 510
Sum opptjent egenkapital		798 179	809 510
Sum egenkapital		809 426	820 757
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	8	50 352	28 450
Sum avsetning for forpliktelser		50 352	28 450
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	614 393	377 200
Sum annen langsiktig gjeld		614 393	377 200
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	8	187	3 929
Gjeld konsernselskap		670 921	611 136
Avsatt utbytte		70 000	
Annen kortsiktig gjeld		1 968	102 129
Sum kortsiktig gjeld		743 076	717 194
Sum gjeld		1 407 821	1 122 844
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 217 247	1 943 601


Oslo, 28. mai 2013



KNUT G. ASPELIN
 Styrets leder



JONAS RAMM


TRULS HOLTHE


GUSTAF ASPELIN


AXEL RAMM


KIM WAHL


PETER GROTH
 Adm. direktør

(Alle tall i NOK 1000)

	MORSELSKAP	
Likvider tilført / brukt på virksomheten:	2012	2011
Resultat før skatt	180 758	97 358
Betalbar skatt	(187)	(3 929)
Gevinst ved salg av aksjer/andeler	(80 436)	(1 223)
Endring i andre tidsavgrensingsposter	(94 462)	22 424
Netto likviditetsendring fra virksomheten	5 673	114 630
Likvider tilført / brukt på investeringer:		
Utbetaling ved investering i aksjer og andeler	(150 000)	(27 118)
Innbetaling fra investeringer i tilknyttet selskap	40 000	40 000
Innbetaling ved salg av aksjer	98 536	1 750
Netto likviditetsendring fra investeringer	(11 464)	14 632
Likvider tilført / brukt på finansiering:		
Opptak av ny gjeld	249 193	27 200
Nedbetaling av gammel gjeld	(12 000)	(170 300)
Utbetalt utbytte	(100 000)	(100 000)
Netto likviditetsendring fra finansiering	137 193	(243 100)
Netto endring i likvider i året	131 402	(113 838)
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	120 564	234 402
Kontanter og bankinnskudd per 31.12	251 966	120 564

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 nyttegjort.

Kontantstrømoppstilling

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

Note 1 Egenkapital

(Alle tall i 1000)

MORSELSKAP				
	Aksje- kapital	Overkurs- fond	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 31.12. 2011	1 000	10 247	809 510	820 757
Årets resultat			158 669	158 669
Utbetalt utbytte			(100 000)	(100 000)
Foreslått utbytte			(70 000)	(70 000)
Egenkapital pr. 31.12.2012	1 000	10 247	798 179	809 426

KONSERN		Sum EK
Egenkapital pr 31.12. 2011		2 110 834
Årets resultat		260 216
Utbetalt utbytte		(100 000)
Foreslått utbytte		(70 000)
Tilgang minoritetsinteresser		5 027
Omregningsdifferanse		(12 692)
Egenkapital pr. 31.12.2012		2 193 385

Note 2 Immaterielle eiendeler

(Antall tall i 1000)

Konsern		
Immaterielle eiendeler	Goodwill	Sum immaterielle eiendeler
Anskaffelseskost 31.12.11	11 505	11 505
Valutaeffekt anskaffelseskost	(201)	(201)
Anskaffelseskost 31.12.12	11 304	11 304
Akkumulerte avskrivninger 31.12.12	(11 072)	(11 072)
Bokført verdi pr. 31.12.12	232	232
Årets avskrivninger	1 884	1 884

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

Note 3 Varige driftsmidler

(Alle tall i 1000)

KONSERN			
Varige driftsmidler	Tomter/bygninger og annen fast eiendom	Maskiner og inventar	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 31.12.11	4 665 088	198 480	4 863 568
Valutaeffekt anskaffelseskost	(19 135)	(1 878)	(21 013)
Tilgang kjøpte driftsmidler	887 382	24 559	911 941
Avgang solgte driftsmidler	(98 909)	(13 363)	(112 272)
Anskaffelseskost 31.12.12	5 434 426	207 798	5 642 224
Akkumulerte avskrivninger 31.12.12	(492 836)	(147 562)	(640 398)
Bokført verdi pr. 31.12.12	4 941 590	60 236	5 001 826

Årets avskrivninger	46 686	22 234	68 920
---------------------	--------	--------	--------

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

* Bygninger og annen fast eiendom 33-100 år

* Maskiner og inventar 3-15 år

Note 4 Datterselskap, tilknyttet selskap m v

(Alle tall i 1000)

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

Eiet av datterselskaper

Motek AS	Oslo	100,0 %
Aspelin Ramm Fastigheter AB	Gøteborg	100,0 %
Hans Møller Gasmannsvei 7 AS	Oslo	100,0 %
Brobekkveien 50 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 %
Vulkan Eiendom AS	Oslo	100,0 %
B5 Kontor AS	Oslo	100,0 %
Mathallen AS	Oslo	100,0 %

Note 4 Tilknyttet selskap, forts. neste side

Note 4 Tilknyttet selskap, forts. fra forrige side

DATTERSELSKAP			
I konsernregnskapet inngår følgende datterselskaper :	Forretningskontor	Eierandel/stemmeandel	Verdi i balanse
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 Brygge 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			
I Aksjer:	Forretningskontor	Eierandel/stemmeandel	Verdi i balanse
Union Eiendomsutvikling AS	Drammen	49%	28 167
Tjuvholmen AS	Oslo	40%	8 000
Sum aksjer			36 167

Andeler

Tjuvholmen KS	Oslo	40%	72 000
Sum andeler			72 000
Sum aksjer og andeler			108 167

KONSERN						
Selskap	Eierandel/stemmeandel	Forretningskontor	Inngående balanse 1.1.12	Tilgang/avgang	Resultatandel	Utgående balanse 31.12.12
Union Eiendomsutvikling AS	49,0 %	Drammen	115 032		11 381	126 413
Alf Bjerckes Vei 30 AS	50,0 %	Oslo	11 548	3 156	(320)	14 384
40 Rue Notre Da.D.Victoires AS	50,0 %	Oslo	29 939	(1 604) *	2 208	30 543
Østre Aker Vei 33 AS	50,0 %	Oslo	1 100		361	1 461
Telefonfabrikken AS	50,0 %	Oslo	7 021		2 033	9 054
Hotell 33 AS	40,0 %	Oslo	24 732		(59)	24 673
Kabelgata 2 AS	50,0 %	Oslo	29 611		1 829	31 440
Tjuvholmen KS/AS	40,0 %	Oslo	192 174	(15 043)	37 439	214 570
Tjuvholmen Butikk&Rest KS/AS	40,0 %	Oslo	1 683	8 000	(4 108)	5 575
Tjuvholmen Kontor VIII AS	40,0 %	Oslo	2 129	32 187	253	34 569
Tjuvholmen Kontor VII AS	40,0 %	Oslo		16 051	87	16 138
Union Pluss KS/AS	50,0 %	Oslo	11 883	(9 900)	340	2 323
Ekornrud Eiendom AS	40,0 %	Oslo	(668)	1 000	(302)	30
Oksenøen Bruk AS	50,0 %	Oslo	91 740		(2 889)	88 851
Strandtorget 1 AS	50,0 %	Tromsø	0	60 441	(330)	60 111
Vestre Havn Bygg AS	33,0 %	Namsos	9 148	3 501	111	12 760
Sum			527 072	97 789	48 034	672 895

* 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
Øvrige aksjer			274
Sum aksjer			50 779

Andeler	Eierandel	Verdi i balansen
Eiendomsinvestor Tyskland I KS	14%	10 367
Bostadsrettsforening Studio 57, Göteborg	5%	4 897
Sum andeler		15 264

Sum aksjer og andeler	66 043
------------------------------	---------------

Note 6 Fordringer og gjeld

(Alle tall i 1000)

Fordringer med forfall senere enn ett år	MORSELSKAP		KONSERN	
	2012	2011	2012	2011
Fordringer på tilknyttet selskap			65 544	98 736
Andre langsiktige fordringer			18 696	21 125
Sum			84 240	119 861

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2012	2011	2012	2011
Gjeld til kredittinstitusjoner	198 000	210 000	1 328 745	1 191 453
Sum	198 000	210 000	1 328 745	1 191 453

(Alle tall i 1000)

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2012	2011	2012	2011
Gjeld sikret ved pant	614 393	377 200	3 214 524	2 558 521
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	756 328	743 373	4 845 154	3 909 900
Garantforpliktelser	158 465	150 000	264 706	250 417
Uinnkalt ansvarskapital deleide selskaper	120 000	180 000	144 000	212 000

Morselskapet har garantert for lån i datterselskaper på MNOK 864. 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 2013 er det solgt leiligheter for ca. MNOK 480, hvorav Stortinget er største kjøper med MNOK 121.

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 10 års leiegaranti for ledige arealer med et årlig leiebeløp basert på markedsmessige vilkår på inntil MNOK 3.8.

I forbindelse med konsernets investering på Vulkan har Aspelin Ramm Eiendom AS stillet betalingsgaranti overfor entreprenør. Videre har Aspelin Ramm Eiendom AS stillet en pro rata betalingsgaranti (50%) i forbindelse med bygging av nytt hotell i Tromsø.

Ubenyttede trekkrammer

Konsernet har trekkrettigheter i norske banker på MNOK 600. Pr. 31.12.2012 var det trukket MNOK 307.6.

Rentebytteavtaler

Konsernet er eksponert for svigninger i rentemarkedet. For å redusere renterisiko benyttes rentebytteavtaler («renteswapper»). Regnskapsmessig behandling er beskrevet under regnskapsprinsipper. Mindreverdi på konsernets portefølje av rentebytteavtaler (MNOK 863.4) utgjør MNOK 71.7 pr. 31.12.2012.

Bankinnskudd

Av totale bankinnskudd er MNOK 9.2 bundet til betaling av skyldig skattetrekk. Tilsvarende tall pr. 31.12.2011 var MNOK 8.3. 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 30.5 pr. 31.12.2012.

Note 7 Pensjoner

Datterselskapet Motek AS har en innskuddsbasert pensjonsordning. Totalt 238 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 31.12.2012. 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 61 personer, hvorav 22 er pensjonister pr. 31.12.2012. 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.

(Alle tall i 1000)

	KONSERN	
	2012	2011
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	7 489	5 969
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	3 548	3 430
Avkastning på pensjonsmidler	(1 901)	(2 405)
Resultatført estimatendring og avvik	11 112	15 188
Kostnad innskuddsbasert ordning	5 437	5 005
Netto pensjonskostnad	25 685	27 187

Pensjonsforpliktelser finansiert gjennom forsikringsselskap		
Beregnete pensjonsforpliktelser pr 31.12.	56 834	52 272
Pensjonsmidler (til markedsverdi) pr 31.12.	48 554	43 075
Periodisert arbeidsgiveravgift	1 168	1 297
Netto pensjonsforpliktelse	9 448	10 494

Pensjonsforpliktelser finansiert over drift		
Beregnete pensjonsforpliktelser pr 31.12.	43 593	35 382
Periodisert arbeidsgiveravgift	4 974	3 166
Netto pensjonsforpliktelse	48 567	38 548

Økonomiske forutsetninger:		
Forventet avkastning på fondsmidler	4,00%	4,10%
Diskonteringsrente	4,20%	4,00%
Forventet lønnsregulering	3,50%	3,50%
Forventet G-regulering	3,25%	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)

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2012	2011	2012	2011
Årets skattekostnad fordeler seg på:				
Betalbar skatt				
- Norge	187	3 929	3 521	13 975
- Utland			3 291	7 057
Sum betalbar skatt	187	3 929	6 812	21 032
Endring i utsatt skatt	21 902	17 150	14 661	23 228
Sum skattekostnad	22 089	21 079	21 473	44 260

Oversikt over midlertidige forskjeller:	2012	2011	2012	2011
Omløpsmidler			(7 600)	(7 200)
Anleggsmidler	179 829	101 607	708 327	636 333
Pensjonsforpliktelser			(58 015)	(49 042)
Gevinst- og tapskonto			10 626	13 759
Andre midlertidige forskjeller			(39 117)	(22 592)
Sum	179 829	101 607	614 221	571 258

Utsatt skatt	50 352	28 450	170 007	158 226
---------------------	---------------	---------------	----------------	----------------

	KONSERN	
Spesifikasjon endring utsatt skatt:	2012	2011
Utsatt skatt pr. 01.01	158 226	134 979
Endring i utsatt skatt	14 661	23 228
Avgang utsatt skatt som følge av salg av selskaper	(2 394)	
Valutakurseffekter	(486)	19
Utsatt skatt pr. 31.12	170 007	158 226

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2012	2011	2012	2011
Avstemming av årets skattekostnad:				
28 % skatt av resultat før skatt	50 612	27 260	78 873	72 663
Gevinst ved salg av selskaper (28%)	(22 522)		(22 522)	(27 183)
Skatteeffekt mottatt utbytte	(5 961)	(5 939)	(5 974)	(5 950)
Skatteeffekt vedr. resultatandel tilknyttet selskap			(13 450)	4 459
Andre forskjeller (28%)	(40)	(242)	(15 454)	271
Beregnet skattekostnad	22 089	21 079	21 473	44 260

Note 9 Driftsinntekter – Geografisk fordeling

(Alle tall i 1000)

	KONSERN	
Salgsinntekter og andre driftsinntekter	2012	2011
Norge	1 027 764	795 376
Sverige	55 232	58 504
Sum	1 082 996	853 880

Leieinntekter fast eiendom	2012	2011
Norge	256 170	235 659
Sverige	74 152	68 978
Sum	330 322	304 637

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

(Alle tall i 1000)

	KONSERN	
Lønnskostnader	2012	2011
Lønninger	250 861	143 632
Arbeidsgiveravgift	42 726	26 123
Pensjonskostnader	25 683	27 187
Andre ytelser	7 161	10 354
Sum	326 431	207 296

Det har blitt utført 375 årsverk i 2012.

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Konsern-Styret	Daglig ledere/ interne styremedlemmer
Lønn	3 123		
Bonus	93 000		
Honorarer		700	
Pensjonsutgifter	214		
Annen godtgjørelse	33		
Lån	192		2 656

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

Daglig leder har 12 måneders oppsigelsestid.

	MORSELSKAP	KONSERN
Revisjonsgodtgjørelse:		
Lovpålagt revisjon	72	1 594
Skatterådgivning		106
Andre tjenester		98
Total	72	1 798

Note 11 Poster som er slått sammen i regnskapet

(Alle tall i 1000)

	MORSELSKAP		KONSERN	
Finansinntekter	2012	2011	2012	2011
Agio	555		1 605	
Mottatt utbytte	21 949	21 868	21 995	21 909
Renteinntekter konsern	7 810	5 364		
Annen finansinntekt	26 050	22 686	3 257	1 531
Sum finansinntekter	56 364	49 918	26 857	23 440

Finanskostnader	2012	2011	2012	2011
Rentekostnader konsern	25 576	25 671		
Andre rentekostnader	32 435	31 751	102 209	87 023
Sum finanskostnader	58 011	57 422	102 209	87 023

Note 12 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

(Alle tall i 1000)

Pr. 31.12.2012 var aksjene i selskapet eiet av følgende selskaper:

Selskap	Antall	Pålydende	Bokført
Artel Holding AS	500	1000,-	500
Sole Invest AS	500	1000,-	500
	1000		1000

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

Til generalforsamlingen i
Aspelin Ramm Gruppen AS

REVISORS BERETNING

Utalelse 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 2012, 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 regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentel 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 rettvise bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2012 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, 30. mai 2013
ERNST & YOUNG AS



Knut Aker
statsautorisert revisor

The logo for Aspelin Ramm is displayed in white text on a dark grey speech bubble background. The word "ASPELIN" is on the top line and "RAMM" is on the bottom line, with a horizontal line separating the two words.

ASPELIN
RAMM

Aspelin Ramm Gruppen AS

Maridalsveien 13E
Postboks 389 Sentrum
N-0102 Oslo

Telefon: +47 22 40 40 00
Telefaks: +47 22 40 40 01

Org. nr. 933 084 337

post@aspelinramm.no
www.aspelinramm.no