



ÅRSMELDING 2000

**Innhold**

Leder	1
EFQM modellen	3
Lederskap	4
Medarbeidere	5
Strategi	6
Samarbeidpartnere og andre ressurser	8
Prosesser	12
Nøkkelområder - resultater	16
Styrets beretning	19
Revisjonsberetning	21
Tall og noter	22

# Leder

I året som har gått har vi konsentrert mye av vår tid om å få etablert en forretningsplan for selskapet. I dette arbeidet ble store deler av organisasjonen involvert, og jeg kan med stolthet si at det dokumentet som styret godkjente 12. desember 2000 er et produkt skapt av selskapet for kundene, våre eiere og våre ansatte. Vi har i dokumentet lagt stor vekt på en tydelig og klar kundeorientering, noe som bl.a. kommer frem i våre overordede mål, som i prioritert rekkefølge lyder:

- Ha fornøyde kunder
- Gi eierne markedsmessig avkastning
- Være ledende i prioriterte markeder
- Tilby utfordrende og attraktive arbeidsplasser

Etter godkjenningen av forretningsplanen har vi nå fått utarbeidet et meget godt verktøy for balansert målstyring og belønning, noe som er med på å sikre kundetilfredshet, medarbeidertilfredshet og markedsmessig avkastning på investert kapital.

Parallelt med å utvikle en kundeorientert og konkurranse-tilpasset organisasjon har vi begynt å ta en markedsposisjon for å kunne være en god tilbyder av kundetilpassede kontorlokaler til vår kundegruppe. Vi er et heleiet statselskap som har til formål å være et egnet verktøy for våre eiere i deres arbeid for å strukturere og rasjonalisere utnyttelsen av kontoreiendom.

Vi både skal og ønsker å konkurrere på det private eiendomsmarkedet, for gjennom konkurranse å utvikle selskapet til å være våre eieres naturlige førstevalg når behov for endringer i statens bruk av kontorarealer oppstår.

Selskapet besitter flere eiendommer av kulturhistorisk verdi, og det er en glede og et stort ansvar for oss, å få ta vare på disse kulturminner for fremtiden.

Vi er en betydelig aktør innen eiendomsmarkedet i landet, og det pålegger oss videre å ta spesielt hensyn til estetikk og god arkitektur. Dette søker vi å gjøre gjennom å ha en

kontinuerlig debatt om temaet, engasjere profesjonelle rådgivere, samt ved å opprettholde gode kontakter inn mot de miljøer som daglig er beskjeftiget med denne oppgaven.

Våre eiendommer blir daglig besøkt av brukere/kunder som har behov for tjenester levert av våre leietakere, det er i denne sammenheng viktig for oss at ansatte eller besøkende med bevegelses- eller orienteringshemming ikke blir hindret i sitt daglige virke.

Fremover i tiden vil vi utvikle organisasjonen slik at den leverer produkter og tjenester som etterspørres av våre leietakere og som kan tåle måling mot andre selskaper det er naturlig å sammenlikne seg med.

Vi har sterk tro på åpenhet knyttet til vår organisasjon og drift. Vi legger oss derved åpne for å bli målt og kunne måle oss mot andre. En åpen og konkurranseorientert organisasjon, basert på etiske og moralske grunnprinsipper, vil etter vårt skjønn vinne kundenes tillit. Dette vil være avgjørende for at vi skal kunne være en aktør i tråd med våre overordnede mål og kunne ha en mulighet til å nå vår visjon, uttrykt slik:

*«Som vertskap for mennesker, tanker og idéer skaper vi sammen fremtidens rom for løsninger»*

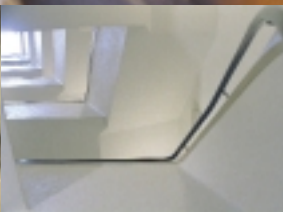
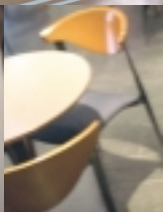


Erik Løfsnes  
Administrerende direktør





Filmmuseum





# Kort om oppbygningen av årsberetningen etter EFQM - modellen

Selskapet ønsker å bruke en modell utviklet av EFQM (The European Foundation for Quality Management) som overordnet styringsmodell. EFQM er en medlemsbasert non-profit stiftelse, som har som formål å være en drivkraft for utvikling av fremragende virksomheter i Europa. EFQM har eierrettighetene til EFQM-modellen, og har en eksklusiv samarbeidspartner i Norge i NFKL (Norsk Forening for Kvalitet og Lederskap). Ved riktig bruk av modellen vil organisasjonene få et klart bilde av sine styrkeområder og områder for forbedring.

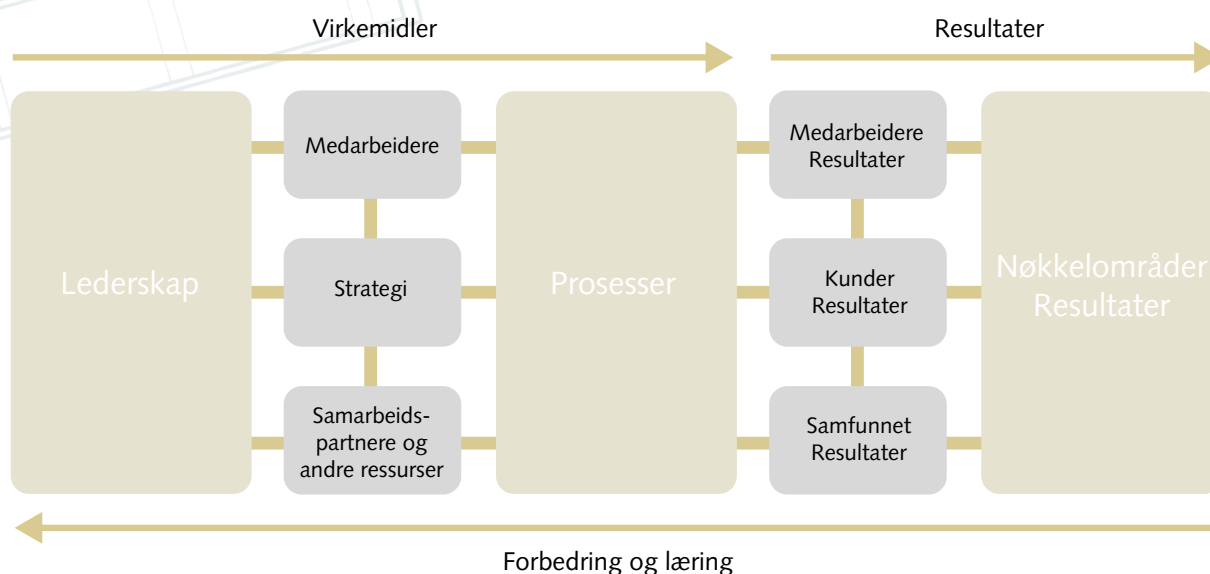
Vår målsetting er at EFQM tankegangen skal bidra til at vi planlegger med tanke på fremtiden, forstår våre sterke og svake sider og evner å gjøre noe med dette på en strukturert måte. Vi legger stor vekt på å utvikle en organisasjon som preges av kontinuerlig læring, fornyelse, innovasjon og forbedringsarbeid.

Som et ledd i implementeringen av EFQM i Entra Eiendom AS har vi valgt å bygge opp årsberetningen rundt modellen.

## FORKLARING

Fem av kriteriene er virkemidler og fire er resultater. Virkemidlene dekker i realiteten alt som virksomheten utfører, mens resultatene dekker hva virksomheten oppnår ved bruk av sine virkemidler. Modellen erkjenner at det er mange måter å tilnærme seg varig suksess på, basert på følgende forutsetning; *førsteklasses resultater for virksomheten, kunder, medarbeidere og samfunn oppnås gjennom et lederskap som aktivt utvikler virksomhetsplaner, medarbeidere, samarbeidspartnere og andre ressurser, samt prosesser.*

Pilene understreker den dynamiske struktur hvor forbedringer og læringsprosesser skal forbedre virkemidlene, som i sin tur vil forbedre resultatene.



# Lederskap

## STRATEGI

Strategiprosessen ble innledet umiddelbart etter at administrerende direktør tiltrådte 1 oktober 2000. Ledelsen var aktive deltagere i utviklingen av forretningsplanen for selskapet før den ble behandlet av styret desember 2000.

Linjeledelsen informerte underveis i prosessen til sine enheter og tok med seg innspill tilbake til prosessen.

Alle ansatte i selskapet ble orientert av administrerende direktør om forretningsplanen desember 2000.

Videre har linjeledelsen orientert om forretningsplanen i de respektive markedsområder, lagt ut informasjon på intranett, utarbeidet brosjyre etc.

Det er initiert et prosjekt som er gitt navnet: Utvikling og innføring av et balansert måle og belønningssystem. Målet for prosjektet som går frem til medio 2001, er på en målrettet og strukturert måte å sikre implementeringen av de strategiske valg i henhold til forretningsplanen.

## VERDIGRUNNLAG

### Grunnsyn:

I Entra Eiendom skal vi:

- Imøtekomme kunders behov og forventninger
- Vise respekt for kunder, medarbeidere og samarbeidspartnere

### Forretningsetikk:

Entra Eiendom

- Opptrer redelig og ansvarlig i alle sammenhenger
- Aksepterer ikke brudd på etiske og moralske spilleregler
- Misbruker ikke makt

Entra Eiendom er opptatt av å opptre redelig og ansvarlig i alle sammenhenger, og vil fokusere på holdninger, verdier og etikk. Ledergruppen gjennomførte et halvdagsseminar om etikk høsten 2000, noe som vil bli fulgt opp årlig.

## STRATEGI FOR INTELEKTUELL KAPITAL

Entra Eiendom skal utvikle egen kompetanse med fokus

på kjernevirksomheten, og skaffe ekstern kompetanse på de områder som ikke er kjernevirksomhet ved å knytte til seg alliansepartnere og bygge nettverk

Selskapet arbeider aktivt for å utvikle en åpen lederfilosofi, hvor det er naturlig å gi tilbakemelding og utvikle en kultur basert på fokus mot forbedringsarbeid. Selskapet vil utvikle kjernekompetansen videre, og inngå allianser der vi selv ikke har tilstrekkelig kompetanse. Gjennom en systematisk tilnærming til kompetanseutvikling skal vi utvikle en fremtidsrettet kundevennlig organisasjon, hvor det etableres kultur og infrastruktur til kompetansedeling. Markeds-, kunde- og medarbeiders undersøkelser vil være sentrale kilder for vårt utviklings- og forbedringsfokus.

## STRATEGI FOR ORGANISASJONSSTRUKTUR

Entra Eiendom skal ha en flat og desentralisert organisasjonsstruktur. Entra Eiendom skal ha en struktur med kort vei mellom kunder og beslutningstakere. Ansatte skal få ansvar og myndighet. Dette bidrar til effektive beslutningsprosesser, økt samarbeid og åpen kommunikasjon.

Fokus mot effektivisering og optimalisering av organisasjonen vil fortsette inn i 2001. Det er et mål for oss at det skal være enkelt for kundene å nå ansvarlige i Entra Eiendom, og at organisasjonen er tilpasset våre kunders behov.

## LEDELSESILOSOFI

Ledere i Entra Eiendom skal utøve støttende, aktiv og åpen ledelse

- Selskapets ledelse er åpen med informasjon, gir tilbakemeldinger til de ansatte, og sørger aktivt for utvikling av medarbeiderne.
- Selskapet utvikler selvledede medarbeidere ved:
  - Idealisert påvirkning
  - Inspirerende motivasjon
  - Intellektuell stimulering
  - Individuell vurdering



# Medarbeidere

Det er arbeidet mye med organisering og bemanningsplanlegging av virksomheten. Dette for at virksomheten skal være optimalt bemannet i forhold til de oppgaver og utfordringer selskapet står ovenfor.

## ANTALL ANSATTE

Ved utgangen av år 2000 hadde Entra Eiendom følgende bemanning:

	Kvinner	Menn	Kvinner	Menn	Kvinner	Menn	Total	Årsverk
	Adm	Adm	Drift	Drift	Renh	Renh		
Markedsomr. Midt- og NordN	1	2		8	5		16	14,15
Markedsomr. Vest	1	2		11	7		21	16,91
Markedsomr. Sør	1	2	1	17			21	19,05
Markedsomr. Oslo Vest	1	2		12			15	13,75
Markedsomr. Oslo Øst	1	2		7			10	9,5
Sentraladm.	3	8					11	10,5
<b>Sum</b>	<b>8</b>	<b>18</b>	<b>1</b>	<b>55</b>	<b>12</b>		<b>94</b>	<b>83,86</b>

Ved selskapsetableringen 1 juli 2000 var det 5 ubesatte stillinger ved sentraladministrasjonen. I forhold til selskapsetableringen 1 juli 2000 er sentraladministrasjonens bemanning økt med 4,5 årsverk, mens driftsorganisasjonen er redusert med 6 årsverk.

Entra Eiendom har eget og erfarent driftspersonale tilknyttet våre eiendommer, noe vi tror er positivt både for eiendommene og våre leietagere.

## TURNOVER

Turnover (personalomsetning) for perioden 1 juli 2000 til 31 desember 2000 er på 6,38 %. Dersom en ser bort fra naturlig avgang (overgang til pensjon) er turnover for samme periode på 2,12 %.

## SYKEFRAVER

Sykefravær i selskapet var på totalt 3.428 timer i 2000, noe som utgjorde ca 3,9 % sykefravær.

## ARBEIDSMILJØ

Forberedelse til etablering av internkontrollsystem, verneområder og opprettelse av arbeidsmiljøutvalg er utført i 2000, og videreføres i 2001. Det har ikke vært noen arbeidsuhell eller ulykker i 2000.

## SAMARBEID

Samarbeidet med de ansattes organisasjoner har vært konstruktivt, og bidratt positivt til driften av selskapet.



# Strategi

Entra Eiendom sitt oppdrag fra eier er som eiendomsselskap på lang sikt å skape den høyest mulige avkastning på egenkapitalen.

## VISJON:

«Som vertskap for mennesker, tanker og idéer skaper vi sammen fremtidens rom for løsninger»

I dette legger vi:

- Vertskap – bryr seg om, åpen, legger til rette for
- Mennesker – «bak disse bygningene ser vi mennesker»
- Tanker og idéer – rom for å tenke og rom for kreativitet
- Fremtidens rom – moderne løsninger, proaktiv – i forkant, nye arbeidsformer, utvikling, trendsetter
- Rom for løsninger – nyskapende og utfordrende – ser totalitet, fleksibilitet, problemløsende

## FORRETNINGSIDÉ:

Entra Eiendom skal tilby kundetilpassede lokaler og tjenester til offentlige og private virksomheter i Norge.

I dette legger vi:

- Tilby – Enten selv eller i samarbeid med andre
- Lokaler og tjenester – Kunden har mulighet til å velge fra et spekter av tjenester i tillegg til lokaler
- Offentlige og private virksomheter – Det er offentlige, og ikke utelukkende statlige kunder som er vårt hovedsegment. Selskapet skal også kunne tilby egnede lokaler til andre offentlige og private kunder der dette er naturlig
- I Norge – Selskapet har sin finansielle og operative fokus i Norge

## OVERORDNEDE MÅL

Entra Eiendom skal

- ha fornøyde kunder
- gi eierne markedsmessig avkastning
- være ledende i de prioriterte markeder
- tilby utfordrende og attraktive arbeidsplasser







# Samarbeidspartnere og andre ressurser

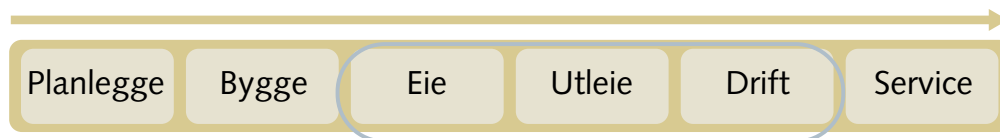
Entra Eiendom AS' forretningsidé er å tilby kundetilpassede lokaler og tjenester til offentlige og private virksomheter i Norge. Lokaler og tjenester skal tilbys fra Entra Eiendom AS selv eller i samarbeid med andre.

For Entra Eiendom AS er det strategisk viktig å tilby tjenester i hele verdikjeden. Vi skal selv fokusere på vår kjernekompetanse rundt eier- og forvaltningsrollen, mens resterende funksjoner i verdikjeden skal tilbys i samarbeid eller allianse med andre leverandører.

Entra Eiendom skal fokusere og forsterke den kompetansen som selskapet i dag besitter, mens allianse- og samarbeidspartnere skal bidra med den kompetansen vi selv ikke har eller ikke ønsker å utvikle.

ninger med rådgivere når det gjelder utforming og utnyttelse av næringslokaler til andre formål enn det som er vårt fokusområde. Dette kan eksempelvis være å utvikle gode løsninger for å kombinere kontorlokaler med butikklokaler og/eller boliger. På slike områder velger vi å knytte til oss eksternt kompetanse etter behov fremfor å utvikle slik kompetanse internt i selskapet.

Valg av entreprisemodell i våre prosjekter vurderes fra gang til gang på bakgrunn av hva som er mest hensiktsmessig for det enkelte prosjekt. I noen prosjekter finner vi det mest hensiktsmessig å ha tett oppfølging internt, og da har vi selv den utøvende prosjektstyringen. Da vil vi ha direkte kontakt med de forskjellige leverandører/underentreprenører innen de aktuelle fagfeltene.



## HVORDAN EKSTERNE SAMARBEIDSPARTNERE HÅNDRERES

Entra Eiendom AS er bevisst på å inngå samarbeid med leverandører i de områder av verdikjeden hvor vi selv ikke har tilstrekkelig kompetanse eller de områder som ikke er definert som våre kjerneområder. Slikt samarbeid inngås på forskjellige måter alt etter hvilken type kompetanse/tjeneste det gjelder eller hvilken fase i verdikjeden det er.

### Planleggings- og byggefasen

Entra Eiendom AS har allerede inngått flere former for samarbeid i disse fasene av verdikjeden.

Vi bruker utvalgte og fortrinnsvis lokale arkitektbyråer i forbindelse med utarbeidelse av forskjellige arkitektoniske løsninger på våre prosjekter.

Videre vil vi legge vekt på å utvikle gode samarbeidsløs-

I andre prosjekter, gjerne de største prosjektene, kan det imidlertid være mer hensiktsmessig at vi har den overordnede prosjektoppfølgning internt, og at den daglige oppfølgingen settes bort til en eksternt part. Den eksterne parten får da utøvende ansvar med hensyn til å finne de beste løsninger og de beste leverandører for å sikre forsvarlig fremdrift både tidsmessig og økonomisk for hele prosjektet. Totalansvaret for prosjektet vil imidlertid alltid ligge internt hos oss. Oppfølging av entreprenørene ligger også innenfor den eksterntes ansvarsområde. Den eksterne prosjektleder rapporterer til vår interne prosjektansvarlige. For å sikre at den eksterne prosjektleder skal velge de løsningene som er til det beste for prosjektet, kan det inngå et element av gevinstdeling i en slik samarbeidsform. Som et eksempel på bruk av en slik samarbeidsform kan nevnes Alnafossen kontorpark i Oslo. I dette prosjektet har Entra Eiendom AS inngått avtale om eksternt prosjektledelse med Optimo AS.



Entra Eiendom AS har også inngått samarbeidsavtaler med andre knyttet til kjøp og utvikling av eiendommer som ligger innenfor våre hovedsatsningsområder. Et eksempel på dette er kjøp av Telenors hovedkontor i Oslo Sentrum, Universitetsgaten 2 m/fl. I desember 2000 stiftet Entra Eiendom AS sammen med Selmer Skanska AS selskapet Universitetsgaten 2 AS. Partene eier 50 % hver i selskapet. Selskapet ble stiftet med formål om å kjøpe, rehabilitere/ utvikle og leie ut de nevnte eiendommene. I denne samarbeidsformen formaliseres det at begge parter har samme ansvar og felles interesser, og man sikrer at begge parter drar i samme retning. Videre utnytter man på en god måte Entra Eiendom AS' kompetanse på eier- og forvaltersiden, og Selmer Skanska AS' kompetanse på utviklingssiden.

Entra Eiendom AS vurderer også å benytte eksterne samarbeidspartnere for forvaltning og drift av enkelte eiendommer.

#### HVORDAN FINANSENE ER STYRT

Entra Eiendom AS benytter én hovedbankforbindelse når det gjelder betalingsformidling for forvaltning av (den mest kortsiktige) kassebeholdning. I denne sammenhengen benyttes for tiden Den norske Bank.

Entra Eiendom AS har nylig tilsatt finanssjef. Ettersom det hittil ikke har vært tilstrekkelig intern kompetanse på dette området i selskapet, har vi utviklet et samarbeid med Orkla Finans ASA på dette området. Deres gode kompetanse i både låne- og plasseringsmarkedet har vært til god hjelp for oss i våre finansielle beslutninger. Vi benytter også Orkla Finans ASA til forvaltning av vår overskuddslikviditet.

Entra Eiendom AS har pr 31 desember 2000 en samlet langsiktig gjeld på 2 151,7 mill kroner. Selskapets største långiver er Staten v/Arbeids og administrasjonsdepartementet. Lånet på 1 564,9 mill kroner ble gitt i forbindelse med etablering av selskapet, og i henhold til lånevilkårene må dette lånet i sin helhet refinansieres i det private markedet innen 1 juli 2003. Øvrige lån på 586,8 mill kroner er

gjeld til Den norske Bank ASA overtatt i forbindelse med likvidering av datterselskapet Statsbygg Invest AS.

Selskapets fremtidige lånebehov skal dekkes ut ifra et prinsipp om å velge den långiver som etter en totalvurdering gir de beste vilkår i hvert enkelt tilfelle. Dette innebærer at selskapet har som strategi å ikke binde seg opp til én eller et fåtall utvalgte långivere. Dette kan eksempelvis illustreres ved at selskapet Universitetsgaten 2 AS, et selskap hvor Entra eiendom AS har en eierinteresse på 50 %, i forbindelse med sitt lånebehov knyttet til kjøp av Telenor-kvartalet i Oslo henvendte seg til fire av de største innenlandske potensielle långiverne. Ut i fra en totalvurdering av lånebetingelsene falt valget på Christiania Bank og Kreditkasse.

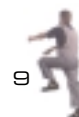
I forbindelse med at selskapet utarbeidet sin strategi, ble det laget en egen finansstrategi. Strategien definerer krav for opplåning og plassering av ledig likviditet, og selskapet handler i tråd med denne. Finansieringsstrategien er under løpende vurdering og videreutvikling for best mulig å kunne støtte opp om selskapets strategiske retning og ta hensyn til utviklingen i økonomien generelt.

#### HVORDAN BYGNINGER, UTSTYR OG MATERIELL ER FORVALTET

Den bokførte verdi pr 31 desember 2000 av selskapets eiendomsportefølje var 3 267,7 mill kroner, noe som utgjør 86 % av selskapets totale aktiva/eiendeler. Selskapet har i dag egne ansatte som har ansvar for drift og tilsyn for de aller fleste av våre eiendommer. Dette bidrar til å sikre at eiendommene holdes i god stand.

Alle eiendommene er fullverdiforsikret hos Gerling Norge. Valg av forsikringsselskap ble foretatt etter en omfattende tilbudsrunde utført av Orkla Finans Forsikringsmegling AS. Valg av tilbyder ble basert på en totalvurdering av forsikringsdekning og -premie, og den oppnådde løsning vurderes å være en av de aller beste i markedet.

I forbindelse med etablering av selskapet ble det foretatt en omfattende verdivurdering av hele eiendomsporteføl-





jen sommeren 1999. Denne verdivurderingen ble foretatt av blandt andre Catella EiendomsConsult AS.

Verdivurderingen var en avgjørende faktor i forbindelse med fastsettelse av selskapets åpningsbalanse. Det er etter dette ikke foretatt noen ny verdivurdering av selskapets eiendomsportefølje. Vi har imidlertid intensjoner om å foreta slik verdivurdering årlig, og vil da benytte ekstern hjelp til dette.

#### HVORDAN TEKNOLOGI ER LEDET

Entra Eiendom AS har gjort et strategisk valg om å være blant de ledende i markedet innenfor teknologiske løsninger. I praksis innebærer dette at vi tilrettelegger for tilgjengelighet for alle ansatte og mest mulig bruk av mobile løsninger.

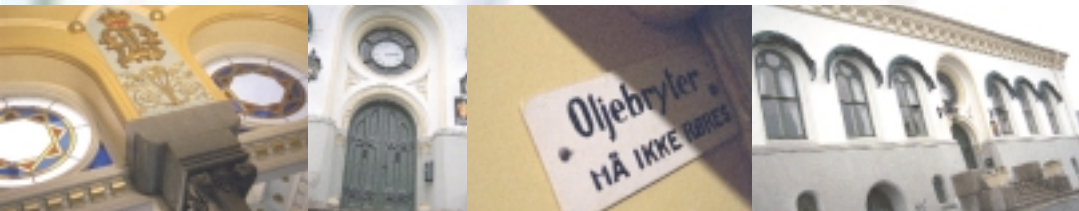
Entra Eiendom AS har valgt å benytte ekstern leverandør av datakraft (ASP-leverandør), og har derfor ingen IT-enhet i organisasjonen. TeleComputing AS er valgt som vår leverandør av datakraft.

#### HVORDAN INFORMASJON OG KUNNSKAP ER LEDET

Alle eiendommer er knyttet mot selskapets IT-nett, og alle ansatte i selskapet har tilgang til PC. En stor andel av selskapets informasjonsflyt skjer elektronisk, enten pr e-post eller over intranettet. Det er også tilrettelagt for at opplæring av ansatte i bruk av programvare skjer elektronisk (interaktiv opplæring). For de administrativt ansatte er det dessuten i stor grad lagt til rette for bruk av mobile løsninger, slik at man har tilgang til å hente og å distribuere informasjon når man ikke er på sin vanlige arbeidsplass. For ytterligere å øke fleksibiliteten i de ansattes arbeidsforhold er det lagt til rette for bruk av hjemmekontor.

For å ytterligere forbedre den interne informasjonsflyten er det tilsatt en informasjonssjef. Denne vil tiltre i løpet av sommeren 2001.







Entra Eiendom AS er et ungt eiendomsselskap, men utfører allikevel mer eller mindre alle prosesser i verdikjeden for denne type virksomhet, alene eller i samarbeid med alliansepartnere.

Ut av verdikjeden for et eiendomsselskap kan man trekke en del viktige prosesser som skal utføres for at selskapet skal ivareta sine verdier og utvikle seg videre:

- Eiendomsutvikling
- Produksjon
- Eiendomsforvaltning
- Utleie
- Drift og vedlikehold
- Service

Vi ønsker å beskrive prosessene og Entra Eiendoms holdninger til disse i det følgende.

## UTVIKLING AV EIENDOM

De største verdiene i et eiendomsselskap skapes gjennom utvikling av eiendommene. Dette er derfor en av våre viktigste aktiviteter, og krever et særlig fokus. Nøkkelen til en god og profesjonell eiendomsutvikling ligger i en forståelse av hvordan eiendomsmarkedet fungerer, og hvordan det vurderer og håndterer risiko. Det er også nødvendig å kjenne entreprenørmarkedet for å kontrahere produksjonen av lokalene på den gunstigste måten, og ha den nødvendige oppfølging. Sammen med en god forståelse av kundenes nåværende og fremtidige behov, gir dette det beste grunnlaget for en verdiskapende utvikling. Utvikling av eiendom går gjennom ulike faser av den totale verdikjeden, avhengig av den enkelte eiendoms status i forhold til inntektsbringende virksomhet. Stikkordsmessig viktige aktiviteter i verdikjeden er :

- Omregulering til nytt formål / forbedret utnyttelse
- Prosjektering
- Bygging
- Salg eller egen forvaltning.

Verdien av eiendommen stiger etter hvert som risikoen for inntekten synker. En uregulert utleid eiendom vil derfor

ligge i den nedre enden av verdiskalaen, samtidig som en fullt utleid eiendom vil ligge i den øvre.

Entra Eiendom bestitter i dag bare delvis den nødvendige kompetansen for eiendomsutvikling, og vi samarbeider derfor med et knippe utvalgte rådgivere på våre største prosjekter. Dette gir oss større sikkerhet for å lykkes, samtidig som verdifull erfaring overføres vår egen organisasjon. For å få til vellykkete prosjekter er vi avhengig av tillit hos offentlige myndigheter og i omgivelsene. Tillit bygges først og fremst opp gjennom vår handlemåte og de prosjektene vi gir omgivelsene.

For Entra Eiendom som en nytt eiendomsselskap blir det derfor spesielt viktig at våre første utviklingsprosjekter blir vellykket. Et vellykket prosjekt skal ikke bare være økonomisk lønnsomt. Det skal også være effektivt for våre leietagere og gi et positivt bidrag til omgivelsene.

Det er derfor med en viss stolthet vi nedenfor kan presentere ett av våre første utviklingsprosjekter:

### **Alnafossen Kontorpark på Brynseng.**

Eiendommen ligger mellom Brynseng T-banestasjon og Bryn stasjon i et sydvendt amfi mot Alna som på området gjør et naturlig fossefall i det grønne landskapet. Anlegget er utformet slik at det utnytter den effektive beliggenheten i kommunikasjonsknutepunktet samtidig som det etableres et attraktivt "grønt" miljø mot elven.

Området Bryn / Brynseng gjennomgår for tiden en transformasjon fra et av landets eldste industristeder til et regionalt knutepunkt for moderne næringsvirksomhet. Flere spennende private og offentlige virksomheter har i de senere årene etablert seg i området som i dag har ca. 8.000 arbeidsplasser i gangavstand til Bryn stasjon.

Prosjektet er resultatet av en prosjektkonkurranse som ble utlyst av Statsbygg i samarbeid med Statens Vegvesen Vegdirektoratet, og vunnet av Lunde & Løvseth Arkitekter AS og InterConsultGroup AS.



Lokalene er utformet med sikte på å skape effektivitet og fleksibilitet for generell kontorvirksomhet.

Bygningsvolumene er sammenkoplede med åpne fellesarealer og frittliggende trappehus slik at det ligger til rette for variert oppdeling i utleieenheter som alle vil ha god tilgjengelighet til prosjektets to hovedadkomster.

Byggende har varierende bredde på 11, 16 og 18 m som gir grunnlag for ulike kontorinnredningsprinsipper med kombinasjoner enkeltkontorer og mer åpne teamkontorløsninger.

### **Munch-kvartalet**

Entra Eiendom AS har i samarbeid med Selmer ASA kjøpt Telonors hovedkvarter i Universitetsgaten/Pilestredet. Eiendommen vil bli utviklet til et attraktivt kontorsenter med innflytting for nye leietakere i 2004.

### **PRODUKSJON**

Entra Eiendom har allerede rukket å bli en betydelig aktør innenfor byggebransjen. For å tilfredstille våre kunders behov og forbli en foretrukket leverandør av kontorlokaler i fremtiden er vi avhengig av en profesjonell leverandørside. Entreprenører må på en fleksibel måte kunne stille opp på kort varsel og levere sine tjenester i rett tid og med riktig kvalitet.

### **NY SAMARBEIDSMODELL (SAMARBEIDSENTREPRISE)**

For å kunne gjennomføre byggeprosjektene med minst mulig administrasjon og friksjon mellom byggherre og entreprenør, har vi for de største prosjektene våre valgt å kontrahere entreprenør i en såkalt "samarbeidsentreprise". Entreprisemodellen søker å hente de beste ut av de to mer velkjente gjennomføringsmodellene; totalentreprise og CM (Contract Management).

Modellen går ut på at man inngår en avtale med valgt samarbeidspartner om gjennomføring et forprosjekt etter en forutgående tilbudsforespørsel til flere aktører. Tilbyderne konkurrerer på rigg og drift, administrasjonspåslag, fortjeneste samt kompetanse. I forprosjektet deltar

arkitekt og teknisk prosjekteringsgruppe som sammen søker å finne de optimale løsninger mellom estetikk, kvalitet, produksjon og økonomi.

Avtalen inneholder også en intensjonsavtale om produksjon av byggeprosjektet, men dette er avhengig av om entreprenør og byggherre enes om et kostnadstak etter gjennomført forprosjekt. Beparelser underveis i prosjektet deles mellom byggherren og entreprenøren.

Vi har tro på at modellen vil redusere konfliktnivået i produksjons fasen, og bidra til at vi får bygninger med riktig kvalitet til en lavest mulig og forutsigbar kostnad. En effektiv og rask produksjon styrt av entreprenøren sørger for at vi kan levere bygningene til våre kunder til avtalt tid. Vi ønsker også at leverandørene skal ta et større ansvar for drift- og vedlikeholdskostnadene på produktene som leveres. Vi har derfor ved flere anledninger bedt om tilbud fra entreprenøren på drift av tekniske anlegg de første årene. På denne måten vil vi sikre at anleggene leveres komplette og riktig innregulerte før vi overtar driften selv.

### **FORVALTNING**

Entra Eiendom eide og forvaltet ca. 600.000 m<sup>2</sup> bestående hovedsakelig av kontoreiendom ved utgangen av 2000. Eiendomsforvaltningen er desentralisert på 5 markedsområder hvor hvert markedsområde har totalansvaret for forvaltningen i sitt område.

### **BESKRIVELSE AV MARKEDSOMRÅDENE**

**Markedsområde Oslo Øst og Oslo Vest** er samlokalisert med hovedkontoret i Middelthunsgaten 29 på Majorstua i Oslo.

**Markedsområde Sør** ligger i Skien og har ansvaret for eiendommene i Buskerud, Østfold, Vestfold, Telemark og Aust Agder. Kontoret er lokalisert i Gjerpensgate 14 (Statens Hus), Skien.

**Markedsområde Vest** ligger i Bergen og har ansvaret for eiendommene i Vest Agder, Rogaland og Hordaland. Kontoret er lokalisert i Valkendorfgaten 6, Bergen.



**Markedsområde Midt- og Nord-Norge** ligger i Tromsø og har ansvaret for eiendommene i Møre og Romsdal, Sør og Nord Trøndelag, Nordland og Troms. Kontoret er lokalisert i Kongensgate 30, Trondheim.

Gjennom en desentralisert eiendomsforvaltning knytter vi kundene tettere til oss og får en bedre forståelse av deres behov. Kundekontakten skjer gjennom hyppige kundemøter hvor vi gjennomgår utfordringer knyttet til eiendommen og den enkelte leietagers behov. På denne måten lærer vi kundens behov å kjenne og kan raskere gjøre de nødvendige tilpasninger.

Vi er inne i en tid med hyppige endringer og omorganiseringer som medfører endrede behov hos våre kunder. Entra eiendom vil være aktiv i denne prosessen.

#### UTLEIEGRAD

Situasjonen ved årsskifte bærer preg av en høy utleiegrad. Ved årsskiftet var denne 98 %.

#### GJENVÆRENDE LØPETID PÅ LEIEKONTRAKTENE

Gjennomsnittlig gjenværende løpetid for kontraktene er seks år.

#### UTLEIE

Utleie av eiendom er en av kjernevirksomhetene i Entra Eiendom og utøves gjennom det enkelte markedsområde. Inngåelse av nye leiekontrakter er en av de viktigste handlingene vi gjør, da dette er handlingen som knytter oss sammen med kundene i et langsiktig samarbeid.

Av større utleiekontrakter inngått siste år ønsker vi å trekke frem

#### **Veidirektoratet i Alnafossen kontorpark Brynseng**

Statens Vegvesen Vegdirektoratet har inngått leieavtale for samlokalisering av ca. 600 arbeidsplasser til Alnafossen kontorpark på Brynseng. Vegdirektoratet er i dag lokalisert på 7 forskjellige steder, og forventer en betydelig samlokaliseringsgevinst gjennom avtalen med Entra Eiendom.

Kontrakten ble inngått i april 2000 og er på ca. 23.000 m<sup>2</sup> i tillegg til parkering.

#### **Byfogden i Oslo til Pilestredet 19**

Entra Eiendom tegnet sommeren 2000 kontrakt med Justisdepartementet om utleie til Oslo Byfogdembete i Pilestredet 19-21. I forbindelse med dette ble det foretatt tilpasninger som også inkluderte rettssaler.

#### **Nytt politidirektorat til Tukthuskvartalet**

Det nyopprettede Politidirektoratet valgte etter skarp konkurranse Entra Eiendom AS som sin første husvært. Hele Tukthuskvartalet er som en følge av dette utleid.

#### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Entra Eiendom er opptatt av god totaløkonomi for våre leietakere. Vi budsjetter derfor totale livssyklus- og årskostnader for alle prosjekter før vi gjør våre investeringsvalg. Vi forsøker med dette å velge de løsninger og kvaliteter som gir den mest optimale balansen mellom investerings- og drifts og vedlikeholdskostnader.

Vi legger stor vekt på at våre eiendommer skal fremstå som godt vedlikeholdte. Vår vedlikeholdsplanlegging tar utgangspunkt i kundenes behov kombinert med et konstant fokus på verdibevarende vedlikehold.

For å sikre en jevn kvalitet i våre tjenester, innfører vi bruk av driftstavle på alle våre bygg. Gjennom bruk av tavlen systematiserer vi oppgavene på en ny måte og sikrer at rutiner iht. HMS og internkontrollforskriftene blir fulgt. På samme måte sikrer vi at de myndighetspålagte kontrollrutinene blir gjennomført til riktig tid.

Gjennom aktiv opplæring og kursing vil hele vår organisasjon markedsrettes og kundetilpasses. Kunden skal i fokus i alle ledd og dette vil spesielt bli synlig på driftssiden. I drift og vedlikehold benytter vi også innkjøpte tjenester. Gjennom egne ansatte oppnår vi nærhet til kundene og kan utøve vår vertskapsrolle på en god og troverdig måte. Det gir oss også en unik mulighet til å lære kundens behov



---

slik at vi kan tilpasse produktet til kundene. De innkjøpte tjenestene muliggjør stordriftsfordeler vi på egenhånd ikke kunne fått til. På denne måten kan vi tilby kvalitetstjenester på en kostnadseffektiv måte .

#### SERVICE

Vi tror at mange av våre kunder i fremtiden vil ønske seg et utvidet serviceomfang knyttet til sine leiekontrakter hos Entra Eiendom AS. Dette kan dreie seg om drift av resepsjon og sentralbord, kantine, renhold, vakthold osv. Dette er oppgaver som Entra Eiendom ikke selv har til hensikt utføre, men som vi vil kunne påta oss i samarbeid med utvalgte tjenesteleverandører. Vår målsetting er at Entra Eiendom på sikt skal fremstå som en totalleverandør på eiendomsdrift og kontorstøtte for våre kunder, slik at disse kan konsentrere seg om sin kjernevirksomhet.

Vi har imidlertid allerede i dag en del servicetilbud til våre leietakere. På vegne av våre kunder kjøper vi inn energi som storkunde. På denne måten har vi oppnådd betydelige besparelser for kundene. Ordningen for samkjøp av energi er blitt reforhandlet og fremstår nå enda gunstigere for våre kunder.

I mange av leiekontraktene vi overtok har vi som utleier påtatt oss ansvaret for indre vedlikehold av leietagers eksklusive lokaler. Dette gir oss både fordeler og ulemper. Vi kommer tettere på våre kunder gjennom vedlikeholdsplanleggingen av deres lokaler samtidig som vi påtar oss en risiko knyttet til kostnadene for dette vedlikeholdsarbeidet over tid.

I tillegg til produktene ovenfor tilbyr vi våre kunder rådgivningstjenester knyttet til ombygginger og tilpassninger. I tillegg har vi også hjulpet flere av våre kunder med å legge om til et moderne og mer kostnadseffektivt renhold. Entra Eiendom vil i tiden fremover utvikle service og tilleggsprodukter som et eget forrereitningsområde ovenfor våre kunder.



# Nøkkelområder – resultater

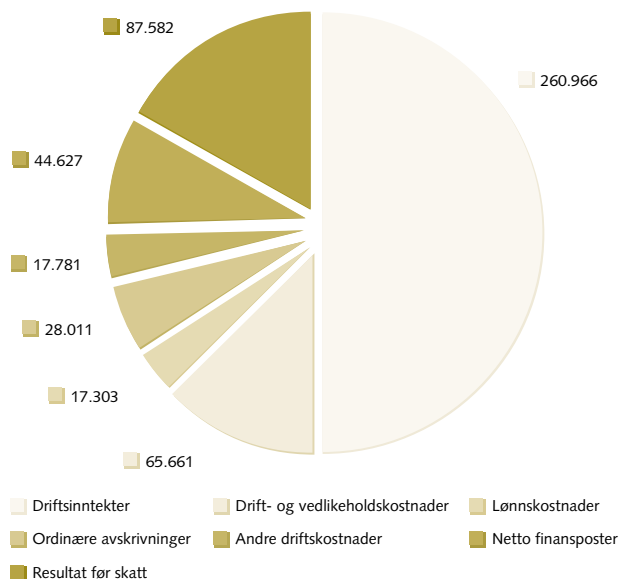
## VIRKSOMHETENS RESULTATER

### Resultat 2000

Entra Eiendom AS oppnådde i 2000 et resultat før skatt på 87,6 mill kroner, noe som er ca 9 mill kroner høyere enn budsjettert. Det gode resultatet skyldes i hovedsak et høyere likvidasjonsutbytte i forbindelse med avviklingen av datterselskapet Statsbygg Invest AS enn opprinnelig forutsatt. Resultat etter skatt utgjorde 125 mill kroner i 2000. Periodens skattekostnad utgjør -37,4 mill kroner, og den negative skattekostnaden skyldes balansemessig underdekning i Statsbygg Invest AS som realiseres i forbindelse med likvideringen.

Av årsresultatet for 2000 foreslås det å utbetale 40 mill kroner i utbytte til eierne.

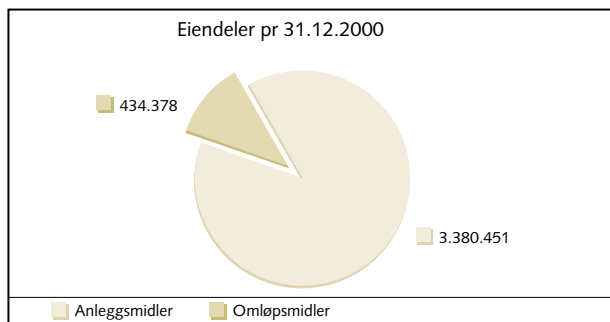
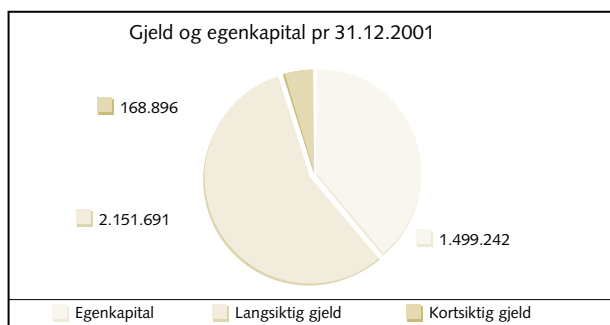
Selskapets resultat før skatt for 2000 kan illustreres i følgende diagram:



### Balanse pr 31.12.2000

Selskapets total kapital pr 31.12.2000 utgjorde 3 814,8 mill kroner. Den bokførte egenkapitalandelen var ved utløpet av 2000 på 39,3%.

Resultatet for 2000 tilsvarer en totalrentabilitet før skatt på 7,8%, og en egenkapitalrentabilitet før skatt på 11,7%. Kontantstrøm før skatt i forhold til gjennomsnittlig egenkapital tilsvarer en avkastning på 15,4%.



Selskapet forvalter en eiendomsmasse som pr 31.12.2000 utgjorde ca 600.000 m<sup>2</sup>. Ca 98% av selskapets leietakere er statlige leietakere. Gjennomsnittlig gjenværende leietid i hele kontraktporteføljen var 6 år pr 31.12.2000

Pr 31.12.2000 har selskapet igangsatt/vedtatt igangsatt en rekke større nybygg, rehabiliterings- og ombyggingsprosjekter. Som eksempler her kan nevnes Alnafossen kontorpark i Oslo og Tordenskioldsgt 65 i Kristiansand.









**Steinar Stokke**  
*Styrets leder*



**Even Wahr-Hansen**  
*Styremedlem*



**Knut Grøholt**  
*Styremedlem*



**Gerd Kjellaug Berge**  
*Styremedlem*



**Hanne Berg**  
*Styremedlem*



**Bjørnar Sletten**  
*Styremedlem*  
*Ansattrepresentant*



**Nils Arne Gundersen**  
*Styremedlem*  
*Ansattrepresentant*



**Erik Løfsnes**  
*Administrerende*  
*direktør*

# Styrets beretning

## VIRKSOMHETENS ART

Entra Eiendom AS ble formelt operativt 1 juli 2000, og ble opprettet som følge av at deler av Statsbyggs eiendomsportefølje ble utskilt fra selskapet.

Entra Eiendom AS driver utleie, forvaltning og drift samt kjøp og salg av fast eiendom i Norge. Selskapets hovedkontor ligger i Oslo.

I tillegg har selskapet tre regionkontorer som er lokalisert i Skien, Bergen og Trondheim. Entra Eiendom AS leier ut næringslokaler, i det vesentlige kontorlokaler, i større norske byer og tettsteder. Hovedvekten av virksomheten ligger i Oslo- og Østlandsområdet og den største kundegruppen er offentlige leietakere.

Ved utløpet av 2000 forvaltet selskapet ca 600.000 m<sup>2</sup> fordelt på ca 100 eiendommer.

Entra Eiendom har sammen med Selmer Skanska AS i desember 2000 stiftet selskapet Universitetsgaten 2 AS. Entra Eiendom AS og Selmer Skanska AS har hver en eierandel på 50 % i Universitetsgaten 2 AS. Selskapet ble etablert med det formål å kjøpe, rehabilitere og leie ut eiendommene i kvartalet Universitetsgaten 2 m. fl. i Oslo. Kjøp av eiendommene ble gjennomført i desember 2000, og Universitetsgaten 2 AS overtok ansvaret for eiendommene 31 desember 2000. Eiendommene er i sin helhet utleiet til Telenor ut første halvår 2002.

Statsbygg Invest AS ble likvidert 15 desember 2000, og alle eiendeler, gjeld og øvrige forpliktelser i dette selskapet ble overført til Entra Eiendom. Likvidasjonsresultat fra selskapet er innarbeidet i resultatet for 2000.

## ARBEIDSMILJØ OG PERSONALE

Sykefraværet i selskapet var på totalt 3 428 timer i 2000, som utgjorde ca 3,9 % av total arbeidstid i selskapet.

Sykefraværet anses å være moderat.

Det har i løpet av året ikke forekommet eller blitt rapportert alvorlige arbeidsuhell eller ulykker av noen art, som har resultert i store materielle skader eller personskader.

Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det iverksettes løpende tiltak for forbedringer.

Forberedelse til etablering av internkontrollsystem, verneområder og arbeidsmiljøutvalg er utført i 2000. Disse

arbeidene vil bli videreført i 2001. Samarbeidet med de ansattes organisasjoner har vært konstruktivt og bidratt positivt til driften.

## MILJØRAPPORTERING

Utslipp fra eiendommene, inkludert stoffer som kan innebære miljøskader er innenfor de krav myndighetene stiller. Selskapets virksomhet er ikke regulert av konsesjoner eller pålegg.

For Entra Eiendom AS er det et overordnet mål at våre bygninger utgjør en minst mulig belastning på miljøet og benytter minst mulig av energi og ressurser innenfor våre økonomiske rammevilkår. Vi gjennomfører derfor årskostnadsberegninger på alle våre investeringer for å finne de optimale valg av systemer og elementer i en balanse mellom investering og drift og vedlikehold.

Entra Eiendom AS har i året som gikk arbeidet med registrering av energiforbruk for å ha et redskap til å tilrettelegge for ENØK-tiltak ved eiendommene.

Et eksempel på miljøhensyn i våre byggeprosjekter er Alnafossen kontorpark på Brynseng i Oslo. Påvirkningene på miljø og samfunn for Alnafossen er grundig dokumentert gjennom en konsekvensutredning som er utført i tilknytning til reguleringsbehandlingen. Alnafossen kontorpark ligger i et av Oslos mest sentrale kollektivknutepunkt. Det er en målsetting at flest mulig av de besøkende og ansatte som jobber i parken skal benytte kollektive transportmidler. Parkeringsdekningen er derfor lagt på et minimum. Både riving og bygging vil selvsagt foregå etter gjeldende retningslinjer for å minske miljøbelastningen mest mulig. Det legges betydelig innsats i å sikre at anlegget står frem som et attraktivt friområde til glede for de som arbeider i huset og allmennheten for øvrig.

De antikvariske verdier i selskapets bygninger skal ivaretas på en forsvarlig måte, og i tråd med gjeldende lover og regler.

Ved avhending av eiendommer med bygninger oppført før 1950 skal selskapet følge regelen i punkt 2.1 fjerde avsnitt i Instruks om avhending av fast eiendom som tilhører staten m.v. (Kgl. Res. 19.12.1997) eller regel som måtte avløse denne.



## FREMTIDIG UTVIKLING

Selskapets virksomhet preges i stadig høyere grad av konkurranse. Det utvikles stadig nye allianser og partnerskap i bransjen som er med på å forsterke konkurransen. Entra Eiendom AS har etablert gode samarbeidsformer med selskaper i tilknyttede bransjer.

Entra Eiendom AS' leietakere består i dag av 98 % offentlige leietakere. Offentlige leietakere vil være selskapets primærkunder, og selskapet har god kunnskap om denne kundegruppens behov for lokaler og relaterte tjenester.

Selskapet har etablert en strategi fram mot år 2005 som skal sikre grunnlag for en fortsatt positiv utvikling. De definerede primærkunders behov og lokaliseringsstrategi vil være avgjørende for selskapets videre vekst og utvikling.

## RESULTAT, INVESTERINGER, FINANSIERING OG LIKVIDITET

Selskapets omsetning ble 261 mill kroner i 2000. Årets driftsresultat utgjorde 132,2 mill kroner, mens resultat før skatt ble 87,6 mill kroner. Som følge av avvikling av datterselskapet Statsbygg Invest AS har Entra Eiendom AS en utsatt skattefordel på 37,4 mill kroner ved utløpet av år 2000. For nærmere omtale viser vi til noteopplysningene i årsregnskapet.

Selskapets likviditetsbeholdning per 31.12.2000 var kr 395,6 mill kroner. Selskapets evne til egenfinansiering av investeringer er tilfredsstillende.

Selskapets kortsiktige gjeld utgjorde 7,1 % av samlet gjeld iselskapet pr. 31.12.2000. Selskapets finansielle stilling er tilfredsstillende, og selskapet er pr. 31.12.2000 i stand til å nedbetale all kortsiktig gjeld ved hjelp av sine mest likvide midler.

  
Steinar Stokke  
Styrets leder

  
Hanne Berg  
Styremedlem

  
Even Wahl-Hansen  
Styremedlem

  
Knut Grøholt  
Styremedlem

  
Gerd Kjellaug Berge  
Styremedlem

  
Bjørnar Sletten  
Styremedlem  
Ansattrepresentant

  
Erik Løfsnes  
Administrerende direktør

  
Nils Arne Gundersen  
Styremedlem  
Ansattrepresentant

Totalkapitalen var ved utgangen av året 3 814,8 mill kroner. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2000 var 39,3 %.

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Resultatprognoser for år 2001 og selskapets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover viser positive tall. Selskapet er i en sunn økonomisk stilling, med tilfredsstillende likviditet.

## ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Entra Eiendom AS:

Foreslått utbytte	kr	40.000.000
Overført til annen egenkapital	kr	85.010.641
Totalt disponert	kr	125.010.641

Selskapets frie egenkapital pr. 31.12.2000 var kr 85 010 641,-.

## HENDELSER ETTER REGNSKAPSÅRETS UTGANG

Entra Eiendom AS har gjennom det nystiftede selskapet Biskop Gunnerusgt 14 AS, hvor Entra Eiendom AS er enesaksjonær, i 2001 kjøpt høyblokken i Postgirobygget i Oslo fra Posten Norge BA. Kjøpet ble gjennomført i mars 2001, og Biskop Gunnerusgt 14 AS overtok eiendommen 2. april 2001. Kjøpesum for eiendommen var 530 mill kroner, hvorav 425 mill kroner finansieres med låneopptak. Biskop Gunnerusgt 14 AS har forpliktet seg til å gjennomføre rehabilitering av eiendommen i henhold til avholdt arkitektkonkurranse. Det er inngått leieavtale med Posten Norge BA.

Oslo 26. april 2001

Til generalforsamlingen i Entra Eiendom AS

### Revisjonsberetning for 2000

Vi har revidert årsregnskapet for Entra Eiendom AS for regnskapsåret 2000, som viser et overskudd på kr 125.010.641. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling og noteopplysninger. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av selskapets styre og daglig leder. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

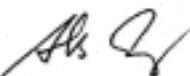
Vi har utført revisjonen i samsvar med revisorloven og norsk god revisjonsskikk. God revisjonsskikk krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av selskapets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontroll-systemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et uttrykk for selskapets økonomiske stilling 31. desember 2000 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapsskikk
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god regnskapsskikk
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 26. april 2001

PricewaterhouseCoopers DA



Anders Eng

Statsautorisert revisor



## RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2000

(Beløp i 1000 kr.)	Note	2000
Leieinntekter	10	249 204
Andre driftsinntekter		11 762
<b>DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>260 966</b>
Drift- og vedlikeholdskostnader		65 661
Lønnskostnader	11	17 303
Ordinære avskrivninger	2	28 011
Andre driftskostnader		17 781
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>128 757</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>132 209</b>
Andre finansinntekter	12	17 169
Andre finanskostnader	12	-61 796
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>-44 627</b>
<b>RESULTAT FØR SKATT</b>		<b>87 582</b>
Skattekostnad	9	-37 429
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>125 011</b>
<i>Opplysninger om:</i>		
Foreslått utbytte		40 000

## BALANSE PR. 31.12.2000

<b>EIENDELER</b>		
<i>(Beløp i 1000 kr.)</i>	<b>Note</b>	<b>2000</b>
<i>Immaterielle eiendeler</i>		
Utsatt skattefordel	9	37 429
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>37 429</b>
<i>Varige driftsmidler</i>		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 221 428
Anlegg under utførelse		31 910
Maskiner og inventar		14 353
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>2</b>	<b>3 267 691</b>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>		
Investeringer i datterselskaper og felleskontrollert virksomhet	3	65 210
Andre finansielle eiendeler	5	10 121
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>75 331</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>3 380 451</b>
<i>Fordringer</i>		
Kundefordringer		11 154
Andre fordringer	5,8	27 616
<b>Sum fordringer</b>		<b>38 770</b>
Bankinnskudd og kontanter	13	395 607
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>434 378</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 814 828</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
	<b>Note</b>	<b>2000</b>
<i>Innskutt egenkapital</i>		
Aksjekapital	6, 7	142 194
Overkursfond	6	1 272 037
<i>Opptjent egenkapital</i>		
Annen egenkapital	6	85 011
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>6</b>	<b>1 499 242</b>
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>4</b>	<b>2 151 691</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>		
Leverandørgjeld		26 437
Betalbar skatt	9	-
Skyldige offentlige avgifter		3 343
Utbytte		40 000
Annen kortsiktig gjeld	14	94 116
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>163 896</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>2 315 586</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 814 828</b>

**KONTANTSTRØMOPPSTILLING***(Beløp i 1000 kr.)***Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter** **2000**

Resultat før skattekostnad 87 582

Ordinære avskrivninger 28 011

Endring i kundefordringer -38 770

Endring i leverandørgjeld 26 437

Etableringskostnader -7 709

Endring i andre tidsavgrensningsposter -138 379

**Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter** **-42 828****Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter**

Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler -405 155

Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler i andre foretak -65 210

**Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter** **-470 365****Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter**

Innbetalinger ved opptak av langsiktig gjeld 586 800

**Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter** **586 800****Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter**

Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter 73 607

Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse 322 000

**Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt** **395 607**

## Note 1. Regnskapsprinsipper

### Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk

#### Leieinntekter

Leieinntektene inntektsføres (periodiseres) i takt med utleieperioden.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld i norske kroner balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Avskrivninger og vedlikehold av driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes forventede økonomiske levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader. Påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skillet mellom vedlikehold og påkostning/forbedring regnes i forhold til driftsmidlets stand ved kjøp av driftsmidlet.

#### Datterselskaper og felleskontrollert virksomhet

Datterselskaper og felleskontrollert virksomhet er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Konsernregnskap er ikke utarbeidet da virksomheten i datterselskap og felleskontrollert virksomhet ikke har vært vesentlig i 2000.

#### 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.

#### 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.

#### 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 eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

**Note 2. Varige driftsmidler***(Beløp i 1000 kr.)*

					Anlegg under utførelse	Sum varige driftsmidler
<b>Varige driftsmidler</b>	<b>Tomter*</b>	<b>Bygninger</b>	<b>Maskiner</b>	<b>Driftsløsøre</b>		
Anskaffelseskost 01.07.00	326 184	2 536 461	0	6 000	0	<b>2 868 645</b>
Tilgang	69 500	314 848	19	10 780	31 910	<b>427 057</b>
Avgang	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Anskaffelseskost 31.12.00	395 684	2 851 309	19	16 780	31 910	<b>3 295 702</b>
Akkumulerte avskrivninger 31.12.00	0	25 565	0	2 446	0	<b>28 011</b>
<b>Balanseført verdi 31.12.00</b>	<b>395 684</b>	<b>2 825 744</b>	<b>19</b>	<b>14 334</b>	<b>31 910</b>	<b>3 267 691</b>
Årets avskrivninger		25 565	0	2 446	0	<b>28 011</b>
Forventet økonomisk levetid		50 år	4 år	3-5 år		
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	Lineær		

\*) Det er ikke avskrivning på tomtene

Tilgang gjelder hovedsakelig overtatte eiendommer i forbindelse med oppløsning av Statsbygg Invest AS.

**Note 3. Datterselskap og felleskontrollert virksomhet***(Beløp i 1000 kr.)*

Investeringene i datterselskap og felleskontrollert virksomhet regnskapsføres etter kostmetoden.

Konsernregnskap er ikke utarbeidet på grunn av at virksomheten i datterselskapet er ubetydelig i 2000.

			Egenkap. siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
<b>Datterselskap</b>	<b>Forretningskontor</b>	<b>Eierandel</b>			
Entra Eiendom Drift AS	Oslo	100 %	192	-10	210
<b>Balanseført verdi 31.12.00</b>					<b>210</b>

			Egenkap. siste år (100 %)	Resultat siste år (100 %)	Balanseført verdi
<b>Felleskontrollert virksomhet</b>	<b>Forretningskontor</b>	<b>Eierandel</b>			
Universitetsgaten 2 AS	Oslo	50 %	130 166	186	65 000
<b>Balanseført verdi 31.12.00</b>					<b>65 000</b>

**Note 4. Fordringer og gjeld***(Beløp i 1000 kr.)*

<b>Langsiktig gjeld</b>	<b>2000</b>
Lån fra staten	1 564 891
Gjeld til kredittinstitusjoner	566 800
Annen gjeld	20 000
<b>Sum</b>	<b>2 151 691</b>

Lån fra staten forfaller 30.juni 2003, og vil da bli refinansiert i det private markedet.

<b>Gjeld sikret ved pant</b>	<b>566 800</b>
<i>Balanseført verdi av pantsatte eiendeler</i>	
Bygninger	284 726
Tomter	69 500
<b>Sum</b>	<b>354 226</b>



**Note 5. Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.***(Beløp i 1000 kr.)*

	<b>Andre fordringer</b>
	<b>2000</b>
Entra Eiendom Drift AS	43
Universitetsgaten 2 AS	121
<b>Sum</b>	<b>164</b>

**Note 6. Egenkapital***(Beløp i 1000 kr.)*

<b>Årets endring i egenkapital</b>	<b>Aksjekapital</b>	<b>Overkurs fond</b>	<b>Annen EK</b>	<b>Sum</b>
Egenkapital 01.07.00	142 194	1 279 746	0	1 421 940
Etableringskostnader	0	-7 709	0	-7 709
Årets resultat	0	0	125 011	125 011
Avsatt utbytte	0	0	-40 000	-40 000
<b>Egenkapital 31.12.00</b>	<b>142 194</b>	<b>1 272 037</b>	<b>85 011</b>	<b>1 499 242</b>

**Note 7. Aksjekapital og aksjonærinformasjon**

Aksjekapitalen på kr. 142.194.000 består av 142.194 aksjer á kr. 1.000. Alle aksjer har like rettigheter.

Alle aksjene eies av staten v/ Arbeids- og administrasjonsdepartementet.

**Note 8. Pensjoner***(Beløp i 1000 kr.)*

Selskapet har pensjonsordninger som omfatter i alt 84 personer. 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. Ytelsene er alders-, uføre-, ektefelle- og barnepensjon. I tillegg har selskapet ytelser fra 62 år etter avtalefestet førtidspensjonsordning (AFP) for statlig sektor.

<b>Netto pensjonskostnad</b>	<b>2000</b>
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	796
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	597
- Forventet avkastning på pensjonsmidler	583
Administrasjonskostnad SPK	17
Arbeidsgiveravgift	117
<b>Netto pensjonskostnad</b>	<b>944</b>

<b>Pensjonsforpliktelse</b>	<b>2000</b>
Brutto påløpt pensjonsforpliktelse	20 499
Pensjonsmidler («Fiktivt fond»)	20 772
<b>Beregnete pensjonsforpliktelser (pensjonsmidler) 31.12.00</b>	<b>-273</b>

Pensjonsmidlene er presentert sammen med andre fordringer i balansen.

**Økonomiske forutsetninger**

Diskonteringsrente	6,0 %
Forventet lønnsregulering	3,3 %
Pensjonsregulering / G-regulering	2,9 %
Forventet avkastning på fondsmidler	6,1 %
Forventet uttaksprosent AFP-ordningen	20,0 %

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

**Note 9. Skatt***(Beløp i 1000 kr.)***Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel og endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel** **2000****Midlertidige forskjeller**

Varige driftsmidler -24 535

Pensjonsforpliktelser 273

Netto midlertidige forskjeller -24 262

Underskudd til fremføring -109 412

**Grunnlag for utsatt skatt/skattefordel i balansen** **-133 674**

28% Utsatt skatt -37 429

Herav ikke balanseført utsatt skattefordel 0

**Utsatt skattefordel i balansen** **-37 429**

Grunnlaget for balanseføring av utsatt skattefordel ligger i en forventning om fremtidig inntjening.

**Årets skattekostnad på ordinært resultat fremkommer slik:****Grunnlag for betalbar skatt**

Resultat før skattekostnad 87 582

Likvidasjon Statsbygg Invest AS -213 814

Permanente forskjeller -7 442

Grunnlag for årets skattekostnad -133 674

Endring i midlertidige forskjeller 24 262

**Skattepliktig inntekt** **-109 412**

Bruk av fremførbart underskudd 0

**Grunnlag for betalbar skatt (i skattekostnaden)** **-109 412**

28 % av grunnlag for betalbar skatt (i skattekostnaden) 0

Endring i utsatt skatt -37 429

**Sum skattekostnad på ordinært resultat** **-37 429****Forklaring til årets skattekostnad**

28% skatt av resultat før skatt 24 523

Virkning av likvidasjon Statsbygg Invest AS -59 868

Permanente forskjeller (28%) -2 084

**Beregnet skattekostnad (utsatt skattefordel)** **-37 429****Note 10. Salgsinntekter***(Beløp i 1000 kr.)***Geografisk fordeling** **2000**

Øst-Norge 144 193

Sør-Norge 28 719

Vest-Norge 45 255

Midt- og Nord Norge 31 037

**Sum** **249 204**

**Note 11. Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.***(Beløp i 1000 kr.)*

<b>Lønnskostnader</b>	<b>2000</b>
Lønninger	13 093
Arbeidsgiveravgift	1 746
Pensjonskostnader	742
Andre ytelser	1 723
<b>Sum</b>	<b>17 303</b>

Gjennomsnittlig antall ansatte i løpet av regnskapsåret har vært 94 ansatte.

<b>Ytelser til ledende personer</b>	<b>Daglig leder</b>	<b>Styret</b>
Lønn	275	283
Pensjonsutgifter	12	-
Annen godtgjørelse	15	-

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter. Det er ingen enkelt lån/sikkerhetsstillelser som utgjør mer enn 5 % av selskapets egenkapital.

**Revisor**

Kostnadsført revisjonshonorar i 2000 er kr. 195 000. Honorar for øvrig bistand fra revisor utgjorde kr. 376 529.

**Note 12. Poster som er slått sammen i regnskapet***(Beløp i 1000 kr.)*

<b>Finansinntekter</b>	<b>2000</b>
Annen renteinntekt	7 389
Annen finansinntekt	9 780
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>17 169</b>

<b>Finanskostnader</b>	<b>2000</b>
Annen rentekostnad	61 777
Annen finanskostnad	19
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>61 796</b>

**Note 13. Bundne bankinnskudd, trekkrettigheter***(Beløp i 1000 kr.)*

<b>Bundne bankinnskudd</b>	<b>2000</b>
Skattetrekkmidler	4 238

**Note 14. Annen kortsiktig gjeld***(Beløp i 1000 kr.)*

<b>Annen kortsiktig gjeld</b>	<b>2000</b>
Forskuddsbetalte leieinntekter	18 982
Skyldig pensjonspremie	1 120
Påløpte renter	69 394
Annen kortsiktig gjeld	4 620
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>94 116</b>



[www.entraeiendom.no](http://www.entraeiendom.no) • [post@entraeiendom.no](mailto:post@entraeiendom.no)

Middelthunsgate 29 • Postboks 5004 Majorstua • 0301 Oslo • Telefon 21 60 51 00 • Telefaks 21 60 51 01