



3	dette er entra eiendom
4	høy aktivitet - store utfordringer
8	viktige hendelser i 2001
12	nøkkeltall og finansielle aspekter
16	kjernevirksomhet
19	lederskap
22	kundene
23	medarbeiderne
26	styrets årsberetning
30	årsregnskap
34	noter
42	kontakter

dette er entra eiendom

Entra Eiendom AS ble stiftet 01.07.2000. Selskapet er ett av Norges største eiendomsselskaper, med en total eiendomsportefølje på 746.000 kvm. Entra Eiendom AS skal ha hovedfokus på eiendommer med sentral beliggenhet og god kvalitet. Prestisjelokaler skal utgjøre en liten andel av eiendomsmassen. Entra Eiendom AS skal primært være tilstede og være en betydelig aktør i landets største byer:

Oslofjordområdet, Bergen, Trondheim, Stavanger, Kristiansand, Tromsø og Bodø. Eiendomsmassen, samt selskapets samlede leieinntekter, har økt betydelig siden etableringen.

Entra Eiendom AS er eiet 100% av Staten v/Arbeids- og administrasjonsdepartementet. Selskapet ble etablert for å ivareta statens konkurranseutsatte eiendomsmasse. Konkurransesatte eiendommene er definert som bygg med en beliggenhet hvor det i området rundt eksisterer et fungerende privat marked som kan tilby leietakere alternative lokaler.

Selskapet skal operere i konkurranse med private aktører, og skal operere på forretningsmessige vilkår. Selskapet skal etter en interimperiode på maksimalt 3 år fra etableringen finansieres fullt ut i det private markedet.

Kundefokus og markedsorientering skal bidra til at selskapet kan gi eierne markedsmessig avkastning. Målsetningen er at selskapet skal gi eierne en avkastning på linje med tilsvarende investeringer med samme grad av risiko. Det vil i denne sammenheng være sentralt å etablere og opprettholde en ledende posisjon i de markedene vi ønsker å prioritere.

Entra Eiendom AS' forretningsidé er å tilby kundetilpassede lokaler og tjenester til offentlige og private virksomheter i Norge. Av selskapets leietagere er 97% pr. i dag offentlige leietagere. Målsetningen er å øke andelen private leietagere i porteføljen, for på sikt å øke troverdighet i forhold til posisjonen som et konkurranseutsatt selskap, samt for å bedre forståelsen for private kunders krav og forventninger.

Selskapet har fokus på kontorsegmentet, og selskapet ønsker å profesjonalisere seg ytterligere innen dette segmentet og differensiere gjennom inngående kjennskap til kundenes behov og å være i forkant i utvikling av nye kontorløsninger. Gjennom å opptre proaktivt i forhold til å effektivisere kundens bruk av kontorlokaler vil eiendomsporteføljen oppgraderes kontinuerlig.

Det er etablert et sett av overordnede mål, som legger grunnlaget for videreutviklingen av selskapet. Disse er, i prioritert rekkefølge:

Entra Eiendom skal

1. ha fornøyde kunder.

Kundene skal være fornøyd med leieforholdet og med den service selskapet tilbyr

2. gi eierne markedsmessig avkastning.

Entra Eiendom skal gi eierne en avkastning på linje med tilsvarende investeringer med samme grad av risiko.

3. være ledende i de prioriterte markedene.

Entra Eiendom skal være en stor og kjent aktør i prioriterte markedene. Årsaken er at stordriftsfordeler i eiendom ikke oppnås før selskapet når kritisk masse samlet og på de enkelte lokasjoner. Et mål om å være ledende vil også virke positivt på selskapets markedsorientering

4. tilby utfordrende og attraktive arbeidsplasser.

Lederne i Entra Eiendom aktivt må legge til rette for at de ansatte kan utvikle seg og får utfordrende arbeidsoppgaver, samtidig som incentivordningen og arbeidsmiljøet bidrar til at selskapet fremstår som et attraktivt sted å jobbe.

høy aktivitet – store utfordringer

Entra Eiendom har nå gjennomført sitt første hele kalenderår siden oppstarten 1. juli 2000. 2001 har vært preget av høy aktivitet. Dette har bidratt til å gjøre selskapet synlig og til å bringe det et skritt videre i forhold til den fastlagte strategien. Selskapet har kjøpt en rekke eiendommer for utvikling i løpet av året, størstedelen i Oslo.

Av gjennomførte kjøp kan særlig nevnes Biskop Gunnerus gate 14 (tidligere Postgirobygget) på 44.000 m², og at vi har kjøpt ut vår sameier i Munch-kvartalet (tidligere Telenors hovedkontor) slik at vi nå eier dette 100 prosent.

Vi er glade for at vi i samarbeid med arkitektene har funnet en form for rehabilitering og påbygg av Biskop Gunnerus gate 14 som har skapt en nesten samstemt begeistring. Den velvilje og fleksibilitet denne transformasjonen har fått ved behandlingen hos Oslos myndigheter har vært avgjørende for prosjektets suksess. Her kommer Oslos beste kontorlokaler. Det er ikke gjennomført større salg i løpet av året.

Det er lagt mye energi i å iverksette og videreføre den forretningsplanen som er lagt for selskapet.

Det er utviklet en styringsmodell for oppfølging av forretningsplanen basert på prinsippene i EFQM-modellen og Balanced Scorecard. Det er fastlagt prinsipper for måling av verdiskaping i virksomheten basert på EVA (Economic Value Added).

Entra Eiendom er et kundeorientert selskap. Gjennom egen kompetanse og en kundenær organisasjon skaper vi sammen med kundene fremtidens kontorløsninger med hensyn til effektivitet, trivsel, fleksibilitet og kommunikasjon. Bare gjennom å engasjere oss i de menneskene som arbeider i våre lokaler,

kan vi tilby leietakerene de beste løsningene.

For kontinuerlig å måle våre kunders synspunkter og holdninger, gjennomfører vi kundeundersøkelser for stadig å gjennomføre forbedringer.

Selskapet har systematisk og planmessig arbeidet for å kunne gi eierne en god markedsmessig avkastning. Denne avkastningen gir seg uttrykk ikke bare i regnskapsmessige nøkkeltall, men også i de verdier som skapes i virksomheten. Det har i denne sammenheng vært viktig å kartlegge uutnyttet potensiale i eiendomsmassen og å utvikle dette potensialet for kundene våre. På denne måten har vi videreført de verdier vi overtok ved igangsetting.

Utvikling er ikke bare å skape noe nytt, men også se verdien i det som har vært skapt før oss. Vårt selskap har i sin portefølje flere eiendommer med antikvariske og arkitektoniske verdier som det er viktig å ta vare på. En av de beste måtene å ta vare på disse verdiene er å legge til rette for fortsatt bruk. Gjennom et godt og åpent samarbeide med Riksantikvaren ivaretar vi dagens krav til bruk samtidig som antikvariske og arkitektoniske verdier bevares.

Entra Eiendom AS ønsker i sitt arbeid med nye og bestående eiendommer å legge vekt på estetikk og god arkitektur. Det er videre et overordnet mål at alle våre eiendommer er tilrettelagt slik at brukere og kunder med bevegelses- eller orienteringshemming ikke blir hindret i sitt daglige virke.

Blant de mest kritiske ressursene for alle virksomheter er de menneskene som arbeider i bedriften og den kompetansen de besitter.

Medarbeiderundersøkelser som er gjennomført blant ansatte i Entra Eiendom AS, viser en gjennom-

snittlig medarbeidertilfredshet på 84 prosent. Dette er et godt resultat, men sporer til fortsatt innsats for å engasjere og målrette våre medarbeidere. Som vår viktigste ressurs har medarbeiderne i selskapet vist en vilje til endring og nyorientering og dermed lagt fundamentet for den verdiutvikling selskapet har hatt i 2001.

I løpet av året har vi også fått tilført ny kompetanse innen finans, informasjon/kommunikasjon, marked og eiendoms-/prosjektutvikling.

Til tross for at eiendomsmarkedet har opplevd en viss utflating i løpet av høsten 2001, har våre utviklingsprosjekter blitt svært bra mottatt i markedet. Vi har også vunnet mange konkurranser i løpet av 2001. Vi har blitt vist tillit fra våre kunder og markedet og føler dette som en sterk forpliktelse til å opptre åpent med en dypt fundert etisk grunnholdning i alle ledd. Som en seriøs og langsiktig aktør på det norske markedet vil dette være avgjørende for å ha mulighet til fullt å oppnå vår visjon, uttrykt slik:

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

Erik Løfsnes
Administrerende direktør
(Sign.)





«Lykken er ikke hver enkelts kontor. Lykken er en felles møteplass. Der treffes vi i mer uformelle former, tar en kopp kaffe sammen, snakker om alt og ingenting midt i arbeidstiden. Dette rommet er kanskje det viktigste i hele bygget.»



Politidirektør Ingelin Killengreen.

Politidirektoratet holder til i Tukthuskvartalet i Henrik Ibsensgate 10. Her har de øverste etasjene, strategisk plassert i forhold til Sentrum politistasjon og Justisdepartementet.

viktige hendelser i 2001

Entra Eiendom har i løpet av 2001 gjennomført en rekke betydelige aktiviteter. Nedenfor følger en del eksempler på Entras virksomhet som illustrerer bredden og mangfoldet i vår satsning ved å:

- avholde arkitektkonkurranser om nybygg
- utvikle eksisterende bygg for store og viktige kunder
- ivareta og fornye eksisterende kundeforhold
- verne og opprettholde arkitektur og historie
- etablere prosjekter for å øke selskapets kundebase med flere private leietakere

Munch-kvartalet i Oslo

Entra Eiendom kjøpte i samarbeid med Selmer Skanska AS pr. 01.01.2001 Telenors gamle hovedkvarter i Munch-kvartalet, som består av eiendommene Universitetsgaten 2, Keysers gate 13 og 15, samt Munchs gate 4. Entra Eiendom overtok høsten 2001 Selmer Skanska AS andel, slik at eiendommen nå er heleiet av Entra Eiendom.

Det er inngått leiekontrakt med Sosial- og helsedirektoratet for høyblokken i Universitetsgaten 2 i 15 år, med opsjoner til forlengelse.

Justisdepartementet har besluttet å innlede eksklusive samtaler med Entra Eiendom om å bygge nye lokaler for Borgarting lagmannsrett, med sikte på å inngå langsiktig leieavtale.

Det er under utvikling en betydelig rehabilitering og ombygging av kvartalet for å dekke de behovene de nevnte leietakerene har, i tillegg til andre ulike formål.

Ved en eventuell gjennomføring av disse kontraktene vil ca. 80 prosent av bygningenes areal være ferdig utleiet lang tid før prosjektene er ferdigstilt, slik at Entras risiko forbundet med dette prosjekt er vesentlig redusert.

Biskop Gunnerus gate 14 i Oslo

Entra Eiendom overtok pr. 02.04.2001 en av Oslos mest markante bygninger, «Postgirobygget», fra Posten Norge BA. Som en forutsetning for kjøpet, forpliktet Entra Eiendom seg til å bygge om og rehabilitere bygget i tråd med en gjennomført arkitektkonkurranse i forkant av kjøpet. Posten skal leie tilbake syv av byggets nåværende 19 etasjer, eller ca. 13.000m² i det nye bygget fra mars 2003.

For Entra Eiendom er dette en strategisk satsning innenfor et av de mest betydningsfulle markedene i

Norge, og samtidig et utleieforhold til en statlig leietaker. Prosjektet er godt i gang, og rehabiliteringen skal være ferdigstilt i løpet av 2002, med påbygg ferdig våren 2003.

Tordenskjoldsgate 65 i Kristiansand

Entra Eiendom har etter at Høgskolen i Agder flyttet til Gimlemoen, arbeidet med alternativ utnyttelse av de tidligere lokalene i Tordenskjoldsgate 65. Eksisterende bygning, som har et areal på 16.600m², bygges om. I tillegg blir det oppført et tilbygg på ca. 6.000m². Det omfattende ombyggingsarbeidet og tilbygget har en total investeringsramme på kr 190 millioner.

Det er inngått leieavtaler med Vest-Agder fylkeskommune og statlige regionale etater basert på langsiktige leiekontrakter med vektet leietid på 18 år. Det skal bygges et servicetorg hvor alle leietakerene skal samarbeide om fellestjenester og bedre betjening av brukerne.

Arbeidene i bygningene er i full gang, og prosjektet forventes ferdigstilt 01.02.2003.

Oljedirektoratet i Stavanger

Entra Eiendom reforhandlet leiekontrakten med Oljedirektoratet i Prof. Hanssens vei 10 i Stavanger til gode markedsmessige vilkår. Det er inngått ny leieavtale på 10 år med opsjon på reforhandling for en periode på ytterligere fem år for hele bygget (24.000 m²).

Drammensveien 60 i Oslo

I forbindelse med at Rikstrykdeverket skal flytte fra Drammensveien 60 i Oslo 01.07.2003, besluttet Entra Eiendom å avholde en innbudt arkitektkonkurranse med formål å finne en løsning som muliggjør ny kontor- og boligbebyggelse på tomten, og som samtidig spiller på lag med eiendommens eksisterende kvaliteter. Vi ønsket å beholde høyblokken til kontorformål, men ga ingen bindinger utover dette. Arkitektfirmaene HRTB, Arch Uno, og GASA ble invitert til å delta.

I august i fjor forelå juryens bedømmelse og innstilling. Prosjektet «Grønt» fra Arch Uno viste et utviklingspotensiale som gjorde at juryen festet seg ved deres forslag for videre utvikling av eiendommen. Prosjektets hovedidé er å åpne opp dagens «bebyggelse» slik at det opprettes en visuell forbindelse mellom dagens park og bakenforliggende grøntarealer. Boligblokken blir liggende på eiendommens østlige hjørne. Leilighetene oppnår så og si optimale forhold når det gjelder lys. Leilighetsplanene er godt løst med lys, balkonger og utsikt.

Ny politi- og domstolsbygning i Moss

Selskapet deltok høsten 2001 i en konkurranse utlyst av Politidirektoratet og Justisdepartementet om ny politi- og domstolsbygning i Moss. Fristen var satt til 12. september. Vi konkurrerte med andre private tilbydere. Entra Eiendom vant denne konkurransen.

Justisbygget, som består av separate bygninger for tingretten og politihuset, skal oppføres på Granstomtå, Prins Augusts plass 3-5 i Moss.

Totalt areal er på ca. 4.400 m². Etter planene vil byggingen starte 3. kvartal 2002 med innflytting i løpet av 1. kvartal 2004.

Markensgate 19 i Kristiansand

Som et ledd i selskapets strategi for å øke andelen private leietakere, kjøpte Entra Eiendom Markensgate 19 i Kristiansand av Posten. Posten skal leie hele bygningen til 01.01.2003. Det planlegges å bygge om bygningen innvendig til bruk for «Post i butikk» og flere utleieobjekter tilpasset forretningsformål.

Markensgate er en attraktiv handlegate i Kristiansand hvor det er mulig å oppnå de høyeste leiepriser i landet.

Rehabilitering av Tollboden i Trondheim

Tollboden på Brattøra i Trondheim har vært i selskapets eie siden etableringen i 2000. Bygget er totalt på ca. 6.400 m². Tollvesenet har vært leietaker i hele bygget frem til siste årsskifte, og fra 01.11.02 vil de stå som leietaker av 4.100 m².

Det har i siste halvdel av 2001 vært arbeidet med alternativ anvendelse av lokalene, og det ble igangsatt rehabiliteringsarbeid i oktober. Totale rehabiliteringskostnader utgjør ca. 45 millioner kroner.

Tollboden er oppført i perioden 1910 - 1919. Arkitekt var Karl Martin Norum, som også stod bak flere andre monumentale bygg reist i Trondheim på den tiden - Trondheim postkontor, Britannia Hotel, Mox-Næss gården m. fl. Bygningskroppen er i granitt med flere monumentale detaljer. Vi søker med rehabiliteringen å ferdigstille et bygg med et ærverdig utseende og et moderne indre. Opprinnelig besto bygget av kontorer og lager med hovedtyngden på sistnevnte, men vil etter fullført rehabilitering fremstå som et rent kontorbygg. Etter at Justisdepartementet har avgjort at Domstolsadministrasjonen skal legges til Trondheim, søkte departementet etter lokaler. Entra Eiendom fikk aksept for sitt tilbud, og det er inngått bindende leieavtale for 1.800 m² med varighet i 10 år fra 1. november 2002.

Høgskolen i Akershus

Entra Eiendom inngikk per 26.10.01 avtale om kjøp av Instituttveien 24 på Kjeller fra Telenor Communications. Formålet er å bygge et nytt Høgskolesenter i Akershus. Dette er i tråd med statsbudsjettet for 2002, der regjeringen foreslo å forhandle med Entra Eiendom om å etablere ny høgskole på Kjeller. Prosjektet innebærer en samling av sykepleier-, vernepleier-, yrkesfaglære-, formgiving- og produktdesignutdanningen. Det nye høgskolesenteret vil huse ca. 2000 studenter og 230 ansatte.

Høgskolen er under prosjektering, og anbudsinnbydelse er sendt ut med frist 01.04.2002. Første del av prosjektet skal være ferdig til 01.08.2002. Da skal Sykepleierhøgskolen ta i bruk sin andel av lokalene, mens det samlede prosjektet skal være ferdigstilt 01.08.2003.



«Form, farge, lys og lyd betyr enormt mye i en arbeidshverdag der det stilles krav om stadig bedre resultater. For at mennesker skal yte sitt beste, må omgivelsene være fylt av harmoni og signalisere trygghet. For oss som blant annet er satt til å kontrollere mennesker, er lokaliteter som innbyr til kommunikasjon og tillit helt avgjørende for at vi skal kunne gjøre en god jobb.»



Tolldirektør Marit Wiig.
Toll og avgiftsdirektoratet leier Schweigaardsgate 15, en historisk bygning fra 1926. De tidligere gamle pakkhusarealene ble i 60- og 70-årene bygget om til kontorer. Den siste delen, 1 etasje, sto ferdig rehabilitert i 2001.

nøkkeltall og finansielle aspekter

Tall for konsernet Entra Eiendom AS

angitt i MNOK hvis ikke annet angitt

	2001	2000 (6 mnd.)
Resultatregnskap		
Driftsinntekter (hvorav 97% leieinntekter)	637,3	261,0
Driftskostnader eksklusive avskrivninger	211,4	100,7
Netto kontantstrøm operasjonelle aktiviteter	425,9	160,2
Resultat før skatt	139,1	87,6
Årsresultat	99,7	125,0
Investeringer/salg gjennom året		
Nye investeringer i anleggsmidler	1.450,8	405,2
Salg av anleggsmidler	6,5	0
Soliditet		
Bokført egenkapital	1.519,0	1.499,2
Bokført egenkapitalandel	30%	39%
Likviditet		
Likviditetsreserve (inkl. kommitert uttrukket kredittramme)	232,2	395,6
Låneportefølje		
Langsiktig rentebærende gjeld	2.989,7	2.131,7
Vektet gjennomsnittlig restløpetid, år	2,4	3,3
Vektet durasjon/rentebinding	4,3	1,2
Eiendomsportefølje/leiekontrakter		
Eiendomsmasse (antall m ²)	746.000	609.000
- hvorav prosjekter under utvikling:	186.300	37.000
Utleiegrad eksklusive utvikling	97%	98%
Vektet gjennomsnittlig rest løpetid kontrakter	7,9 år	6 år

Finansielle problemstillinger

Entra Eiendom AS opplever risiko på flere plan i sin virksomhet. Det gjelder både forretningsmessig risiko knyttet til driften av selskapet og utvikling av prosjekter, risiko knyttet til utviklingen i samfunnsøkonomien, politisk risiko og ikke minst finansiell risiko knyttet til disse elementene.

Det er en kontinuerlig prosess å søke å kontrollere og redusere de ulike risiki best mulig.

Finansiell risiko

Ettersom eiendomsinvesteringer er en svært kapitalintensiv virksomhet, er selskapets resultater og kontantstrøm avhengig av den kapitalkostnad som man til enhver tid har på porteføljen. Selskapet har derfor et kontinuerlig fokus på disse problemstillingene.

Vi søker å redusere den finansielle risiko for å oppnå best mulig forutsigbarhet i selskapets finanskostnad. Den finansielle risiko er primært knyttet til renterisiko og refinansieringsrisiko.

Soliditet

Entra Eiendom AS har som målsetting å opprettholde en solid finansiell posisjon, både hva gjelder likviditetsposisjon og egenkapital.

Egenkapitalandelen skal ta hensyn til selskapets aktiviteter og vekst. Selskapet har en betydelig mengde utviklingsprosjekter, samtidig som selskapets leietakermasse/kontraktsmasse innebærer relativt høy grad av sikkerhet. Selskapet vurderes å ha god kapasitet for videre utvikling innenfor de planlagte rammer. Bokført egenkapital utgjorde per 31.12.2001 MNOK 1. 519,0.

Balansestruktur og løpetider

Konsernets låneportefølje består per i dag i lån fra Den Norske Stat, samt fra norske banker.

Låneavtalene er per 31.12.2001 av relativt kort-siktig karakter:

Forfall år	Beløp (MNOK)	Andel
2002	807	27%
2003	1.565	52%
2004	425	14%
2005 og senere	193	6%
Totalt	2.990	100%

Bakgrunnen for denne situasjonen er at selskapet ved etableringen per 30.06.2000 fikk et lån fra Staten på MNOK 1.565. Lånet har en løpetid til og skal refinansieres innen 30.06.2003. Annen finansiering opptatt i Entra Eiendom AS etter dette, er også gjort med relativt kort struktur i påvente av selskapets pågående arbeid med en samlet langsiktig strategi for balansestyring og finansiering. Entra Eiendom AS er låntaker eller garantist i samtlige lån til konsernet per 31.12.2001 for å sikre selskapet de beste lånebetingelser.

Det pågår arbeid med å legge til rette for den mest optimale finansieringsstruktur for selskapet, gitt den vekst og utvikling som synes aktuell.

Refinansieringsrisikoen søkes begrenset ved å etablere/opprettholde en spredt forfallsstruktur på gjelden, samt at man vil søke å spre finansieringen mellom ulike kapitalkilder. Finansieringsstrukturen vil bli tilpasset selskapets mer langsiktige virksomhet. Selskapet er av den oppfatning at med dagens balanse og eksponering, innebærer den relativt korte løpetid ingen vesentlig finansiell risiko.

Renterisiko og rentestyring

Selskapets renterisiko håndteres fortløpende ved at det opprettholdes en portefølje av sikringsinstrumenter med forskjellige løpetider tilpasset selskapets låneforfall og rentesyn. Den vektete durasjon (rentebinding) for selskapets portefølje av lån og finansielle sikringsinstrumenter var per 31.12.01 4,3 år.

Selskapet har inngått en rekke avtaler om rentesikring, som har følgende forfallstidspunkter for renteregulering:

År	Beløp (MNOK)	Andel	Basisrente (snitt)
2002	-	-	-
2003	-	-	-
2004	1.140	36,4 %	6,39%
2005	200	6,4 %	6,92%
2006	400	12,8 %	6,96%
2007 og senere	1.393	44,5 %	6,27%
Totalt	3.133	100,0 %	6,45%

Den etablerte rentesikring ivaretar eksisterende gjeld og deler av forventet økning i gjeld som følge av fremdrift i eksisterende utviklingsprosjekter. Selskapet vil i løpet av 2002 bli delvis eksponert mot rentemarkedet ved opptak av ny gjeld.


Gjennomsnittrente for selskapets låneportefølje utgjorde per 31.12.2001 7,28%. Dette reduseres i første kvartal 2002 ved ikrafttreden av renteforretninger inngått høsten 2001.

Markedsrisiko og leieforhold

Selskapets eksponering mot svingninger i leieinntekter som følge av endringer i markedsnivå, reduseres ved at gjennomsnittlig gjenværende leietid er relativt lang, og at utløpsdatoer er spredt utover i tid.

	BTA				Totalt	Vektet gjenværende leietid (år) (MNOK)	Årlig inntekt løpende kontrakter	Andel av totale leie- inntekter
	Kontor	Undervisning	Annet	Utvikling				
Oslo:					456.400	8,0	389.615	60%
Oslo	216.100	24.700		142.000	382.800			
Akershus	45.600			26.000	71.600			
Øvrige Østland	2.000				2.000			
Sør:					117.300	7,2	85.727	13%
Kristiansand	11.500	12.300	5.500	13.400	42.600			
Oslofjord og Agder	62.500	12.300			74.700			
Vest:					108.300	8,5	105.999	16%
Bergen	56.400	6.000			62.500			
Stavanger	42.800				42.800			
Øvrig	3.000				3.000			
Midt-Nord:					64.000	7,2	65.374	10%
Trondheim	32.100			4.000	36.100			
Tromsø	12.400		300		12.800			
Bodø	5.600			900	6.400			
Øvrig	8.700				8.700			
Totalt for selskapet	498.700	55.300	5.800	186.300	746.000	7,9	646.715	100%

Selskapet har en høy utleiegrad, 97%, sett i forhold til ferdigstilt eiendomsmasse. Gjennomsnittlig gjenværende leietid for selskapets eiendommer (eksklusive utvikling) er 7,9 år per 31.12.2001. Utleiegraden for utviklingsprosjektene utgjør 72% av total utviklingsportefølje på 186.300 m². Disse kontraktene er i det alt vesentligste av langsiktig karakter. Dette bidrar til å begrense risikoen knyttet til selskapets portefølje.

A photograph of a modern office interior. In the foreground, a dark wooden desk is visible with a white mouse and a black mousepad. A white chair with a mesh back is partially visible on the left. In the background, a large window with a white frame looks out onto a bright, overcast sky. The office walls are a light, neutral color. The overall atmosphere is clean and professional.

«Vi er i likhet med Entra Eiendom opptatt av at det nye bygget skal fremstå som et tidsriktig signalbygg for Oslo. Hovedkontoret til Posten BA vil fremstå som en attraktiv arbeidsplass, der mennesker blir inspirert til skapende innsats.»



Kaare Frydenberg, Konsernsjef i Posten Norge BA.
Posten flytter inn i Biskop Gunnerusgate 14 i Oslo – det gamle Postgirobygget – i begynnelsen av 2003. Her blir de blant de største leietakerene med om lag 700 arbeidsplasser

kjernevirksomheten

Entra Eiendom AS involverer seg i samtlige prosesser i verdikjeden for eiendom, alene eller i samarbeid med alliansepartnere. Vår kjernekompetanse er konsentrert om å eie og forvalte bygninger, samt å utvikle nye prosjekter. Selskapet besitter også nødvendig innkjøpskompetanse for å knytte til oss samarbeidspartnere utenfor kjerneområdet. Vår målsetting er at kundene våre ikke skal oppleve noen forskjell, men erfare at vi er totalleverandører av deres eiendomsrelaterte behov.

Nedenfor presenterer vi et knippe viktige prosesser som vi daglig gjennomfører for at selskapet skal ivareta sine verdier og utvikle seg videre:

Utvikling av eiendom

Utvikling av nye og eksisterende eiendommer er en av våre viktigste aktiviteter. For å sikre en betydelig verdiskapning innenfor dette feltet, har vi sterkt fokus på å følge utviklingstrender i eiendomsmarkedet, og være i forkant når det gjelder å se endringer i kundenes forventninger og behov.

Selskapet har hittil valgt å ikke bygge opp en stor intern utviklingsavdeling, men i stedet videreutviklet våre gode relasjoner til entreprenørselskapene og frittstående utviklingsselskap og konsulenter med solid utviklerkompetanse. Avtalene med prosjektutviklerne er etablert slik at de sikrer samme incitamentet til en helhetlig lønnsomhetsvurdering som Entra Eiendom AS selv har, ved at det er basert på en overskuddsdeling av oppnådd realavkastning ved ferdig prosjekt. 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. Vi søker å bygge tillit gjennom vår handlemåte og de bygningene vi gir omgivelsene. Vi er opptatt av at et vellykket prosjekt ikke bare skal være økonomisk lønnsomt, men også effektivt for våre leietakere på lang sikt og gi et positivt bidrag til omgivelsene.

Produksjon

Entra Eiendom er en betydelig byggherre i Norge. For å tilfredstille våre kunders behov og forbli en foretrukket leverandør av kontorlokaler i et stadig mer krevende marked, er vi avhengig av et godt samarbeid med en profesjonell leverandørside. Vi satser på å være en prioritert kunde hos våre leverandører i markedet med en ryddig og forutsigbar opptreden, samt vilje til å belønne godt utført arbeid. Til gjengjeld forventer vi å opprettholde fleksibilitet og avtalte leveranser til riktig kostnad, tid og kvalitet.

For å kunne gjennomføre byggeprosjektene med minst mulig administrasjon og friksjon mellom byggherre og entreprenør, har vi for noen av de største prosjektene våre valgt å kontrahere entreprenør i en såkalt «samarbeidsentreprise». Entreprisemodellen

søker å hente det beste ut av de to mer velkjente gjennomføringsmodellene; totalentreprise og Contract Management (CM).

Drift og vedlikehold.

Vi legger stor vekt på at våre eiendommer skal fremstå som godt vedlikeholdte. Vår vedlikeholdsplanlegging tar utgangspunkt i kundens behov kombinert med et konstant fokus på verdibevarende vedlikehold. Det er spesielt fokus på tekniske installasjoner som ventilasjonsanlegg, brannvarslingsutstyr, heiser ol. som gjør at inn klima og sikkerhet er optimalt for våre leietakere.

Gjennom aktiv opplæring og kursing blir hele vår organisasjon markedsrettet og kundetilpasset. Kunden står i fokus i alle ledd, også på driftssiden. Selv om vi kjøper inn enkelte tjenester innen drift og vedlikehold, skal vi gjennom egne ansatte "være tilstede" ved eiendommene, for å kunne utføre vår vertskapsrolle på en god og troverdig måte. Dette gir oss også en unik mulighet til å registrere kundenes ulike behov og tilpasse vårt produkt til dette. Gjennom stor driftsfordeler kan vi kostnadseffektivt tilby kvalitets-tjenester.

Entra Eiendom AS er oppatt av god totaløkonomi for våre leietakere. Våre investeringsvalg baseres derfor også på vurderinger av hvilke løsninger og kvaliteter som gir den mest optimale balanse mellom investerings-, drifts- og vedlikeholdssiden.

Service

Vår målsetning er at vi skal fremstå som en dyktig totalleverandør på eiendomsdrift og kontorstøtte for kundene våre, slik at disse kan konsentrere seg om sin kjernevirksomhet. Entra Eiendoms tjenestetilbud skal tilpasses kundenes ønsker og behov.

Når markedet tydelig etterspør det, skal Entra Eiendom ta rollen som en tjenesteintegrator i det norske eiendomsmarkedet. Et utvidet serviceomfang kan innebære energileveranser, renhold, vakthold, kantine, drift av resepsjon og sentralbord osv. Slike oppgaver vil Entra Eiendom kunne tilby i samarbeid med utvalgte tjenesteleverandører.

I dag opplever vi særlig etterspørsel etter energileveranser via Entras meglerkontakter, som sikrer forutsigbare og gunstige leveranser av energi. Vi har også for enkelte kunder etablert kostnadseffektive alternativer på renholdssiden.

I mange av våre leiekontrakter har vi også ansvaret for innvendig vedlikehold. Dette administreres av Entra Eiendoms driftspersonell. Dette gir oss også muligheten til å yte rimelige og gode vaktmestertjenester på brukers inventar og utstyr, der de ikke har slikt i egen organisasjon.

I tillegg til produktene ovenfor tilbyr vi kundene rådgivertjenester knyttet til ombygginger og tilpassninger.

lederskap

Prosjektet «Måle- og resultatlønn» ble iverksatt i 2001. Et verktøy ble lagt til rette for virksomhetsstyring og resultatlønn. Balansert målstyring (balanced scorecard) ble valgt som metode, hvor blant annet måleparametrene

- er utarbeidet på bakgrunn av forretningsplanen
- er balanserte (økonomiske/ ikke økonomiske, ser fremover (prognoser) og tilbake (resultater)
- påvirker hverandre

Målesystemet er et viktig verktøy i den daglige styringen av selskapet, og er tett forankret i forretningsplanen. Dette bidrar til at alle i selskapet arbeider mot felles mål. Da prosjektet «Måle- og resultatlønn» ble satt i gang, var det ønskelig å knytte resultatlønn til måle-systemet på bakgrunn av medarbeiderens (oppnåelse av de individuelle mål), gruppens (kundetilfredshet) og selskapets resultater (verdiutviklingen i selskapet). Imidlertid viste det seg under drøftinger med organisasjonene at deler av de ansatte ikke ønsket å knytte resultatavhengig lønn til målesystemet. Av denne grunn er resultatlønn utsatt inntil videre. Målesystemet ble ferdig utviklet i 2001, og innføres fullt ut i 2002.

Alle medarbeidere har i 2001 gjennomført medarbeidersamtale med sin leder hvor det blant annet ble satt

mål for kompetanse, kunnskapsdeling, innovasjon (forbedringsarbeid) og kundeoppfølging for 2002.

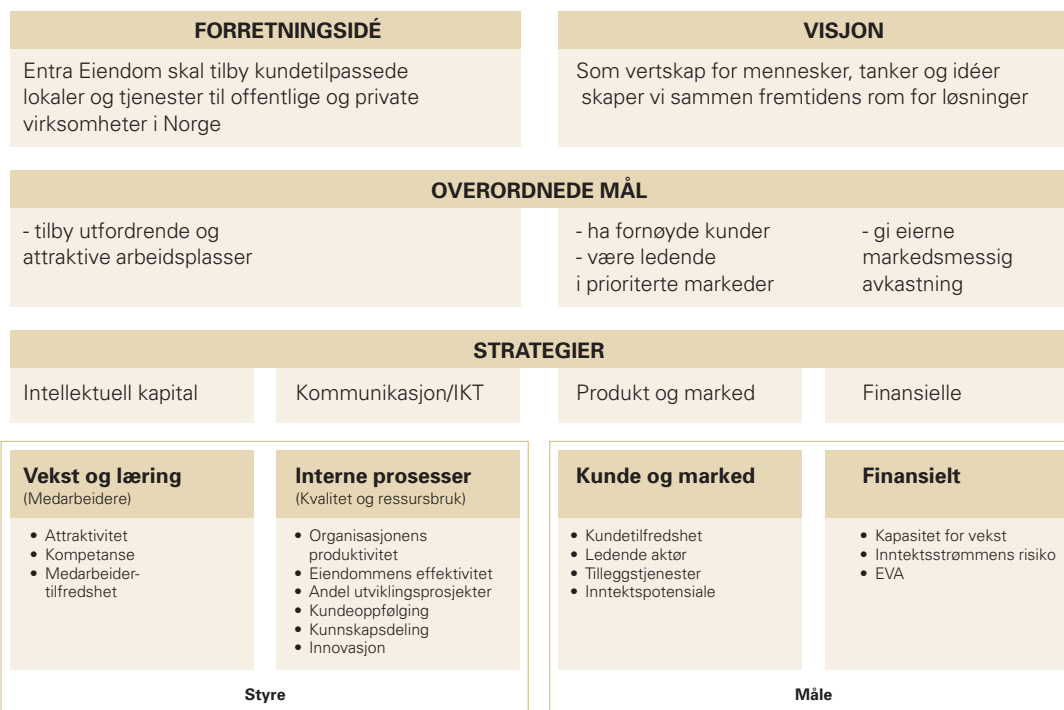
Åpen og tilgjengelig

Entra Eiendom er opptatt av å opptre redelig og ansvarlig i alle sammenhenger, og fokuserer på holdninger, verdier og etikk.


Selskapet arbeider aktivt for å utvikle en lederfilosofi som preges av åpenhet, hvor det er naturlig å gi tilbakemelding og utvikle en kultur basert forbedringsarbeid. Vi vil utvikle kjernekompetansen videre, og inngå allianser der vi selv ikke har tilstrekkelig kompetanse. Gjennom en systematisk tilnærming til kompetanseutvikling skal vi videreutvikle en fremtidsrettet kundevennlig organisasjon, hvor det er både kultur og infrastruktur for kompetansedeling. Markeds-, kunde- og medarbeiderundersøkelser er sentrale kilder for vårt utviklings- og forbedringsfokus.

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

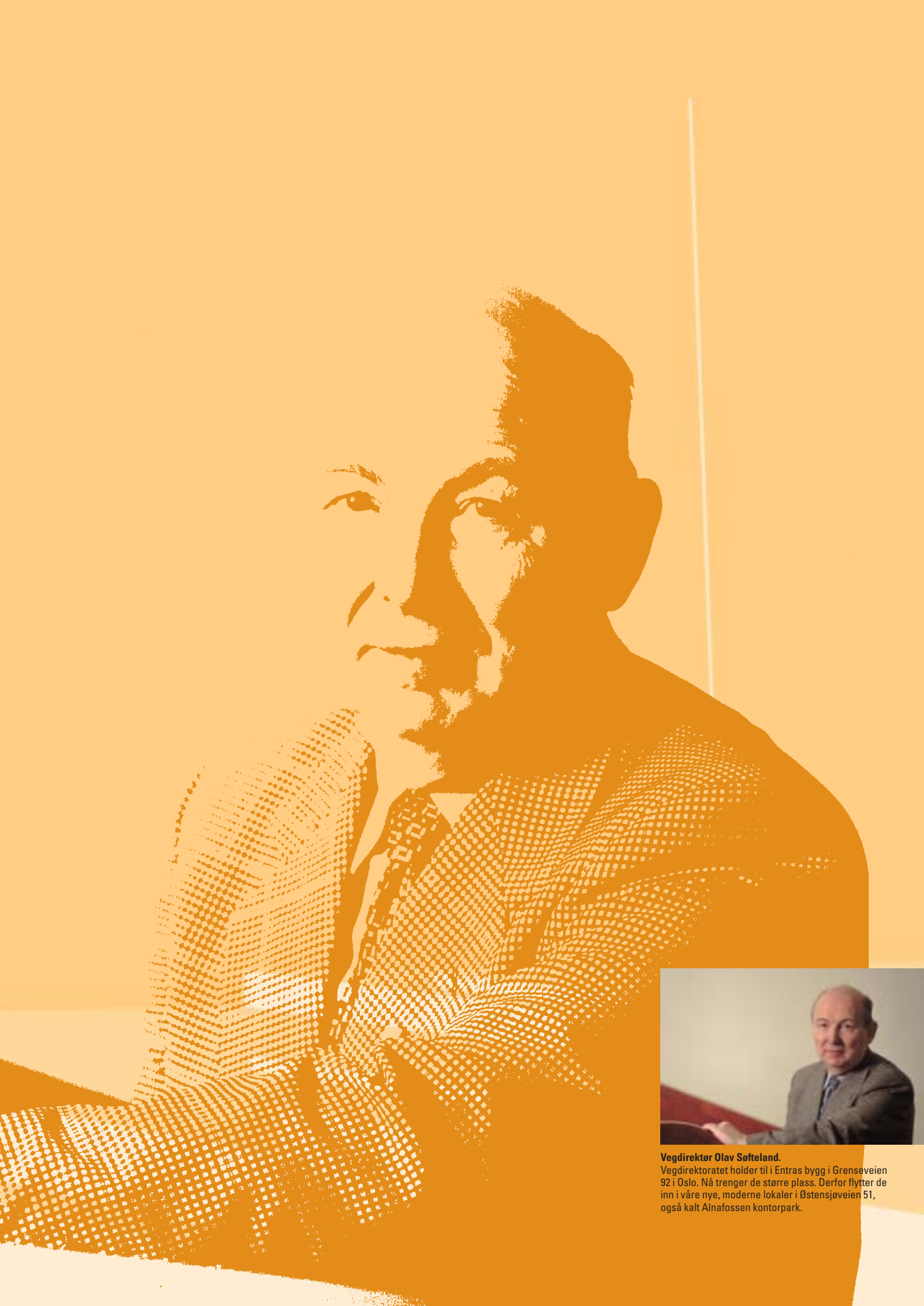
Fokus mot effektivisering og optimalisering av organisasjonen vil fortsette inn i 2002. Det er et mål for oss at det skal være enkelt for kundene å nå ansvarlige i Entra Eiendom, og at organisasjonen er tilpasset våre kunders behov.



Ovenfor vises Entra Eiendoms "balanserte styringskort" fordelt på fire områder (perspektiver), og de 16 måleparametrene som er utviklet i forbindelse med målesystemet. Måleparametrene til venstre er i stor grad styringsindikatorer, mens måleparametrene til høyre er i større grad måleindikatorer.

A photograph of a person's hand pointing at a laptop screen. The scene is set in a modern office with large windows in the background. The lighting is warm and golden, suggesting late afternoon or early morning. The person is wearing a patterned sleeve. The laptop screen shows a dark interface with some faint text and icons.

«Vi er veldig fornøyd med samarbeidet vi har med Entra om utformingen av vår fremtidige arbeidsplass i Alnafossen kontorpark.»



Vegdirektør Olav Søfteland.

Vegdirektoratet holder til i Entras bygg i Grenseveien 92 i Oslo. Nå trenger de større plass. Derfor flytter de inn i våre nye, moderne lokaler i Østensjøveien 51, også kalt Alnafossen kontorpark.

kundene

Entra Eiendoms eiendomsportefølje bestod i 2001 av

- 3 prosent private leietakere
- 6 prosent offentlige (ikke statlige)
- 91 prosent statlige leietakere

Entra Eiendom er et kundeorientert selskap. Fornøyde og lojale kunder er den beste garantisten for at vi gjør den jobben vi er satt til å utføre. Vi forventer stadig mer krevende kunder. Krevende kunder vil utvikle oss og gjøre oss mer konkurransedyktige.

For å måle kundenes synspunkter og holdninger bruker vi kundeundersøkelser som gir underlag for å gjennomføre stadige forbedringer. I 2001 ble det gjennomført en kundeundersøkelse. Svarandelen var på ca. 50 prosent. Vårt mål er at denne andelen ved neste undersøkelse blir 80 prosent eller bedre.

Undersøkelsen viste en kundetilfredshet på 84 prosent. Våre ambisjoner er høyere, og selskapet har et mål om å oppnå 90 prosent kundetilfredshet. På bakgrunn av årets resultat har markedsområdene satt seg forbedringsmål for neste periode.

Undersøkelsen viser først og fremst følgende forbedringsområder:

- 58 prosent av kundene er fornøyd med inneklimate
- 70 prosent er fornøyd med parkeringsmulighetene
- 78 prosent er fornøyd med responstiden
- 72 prosent er fornøyd med Entras initiativ
- 73 prosent er fornøyd med driften av bygget
- 71 prosent er fornøyd med renholdet (Entra har i liten utstrekning eget renholdspersonale)

For øvrig viser undersøkelsen forholdsvis moderat interesse for tilleggstjenester. Imidlertid var det en viss interesse for kantinedrift, vakt hold, sikkerhet/adgangskontroll, renhold, vaktmestertjenester, trivselstjenester (beplanting, drikkeautomater etc), strøm, firmahytter og barnehagetjenester.

sponsorvirksomheten

Entra Eiendoms sponsorvirksomhet skal tilføre oss verdier som ikke kan oppnås gjennom tradisjonell reklame. Den skal skape engasjement, stolthet og motivasjon blant våre ansatte. Og den skal gi positive assosiasjoner til Entra Eiendom og profilere selskapet.

Entra Eiendom har i 2001 sponset to ulike formål innen idrett:

Vi er hovedsponsor for Ridderrennet, det årlige skirennet som avholdes på Beitostølen. Navnet Entra forbindes ofte med en åpen dør, vennlighet og imøtekommenhet. Da vi fikk anledning til å være samarbeidspartner med Ridderrennet, følte vi straks at det var riktig for oss. Ridderrennet og Entra Eiendom passer sammen. Å være en del av Ridderrennet gir oss assosiasjoner om verdier som glede, dristighet, åpenhet, kreativitet, forståelse og medmenneskelighet – verdier som er viktige for oss i vårt virke. Våre ansatte ser det som inspirerende og meningsfylt å delta som ledsagere og på andre måter bistå under Ridderrennet.

Entra Eiendom sponser Vålerenga Ishockey. Hockeylaget er beviset på lagånd og pågangsmot er en uslåelig kombinasjon. Som sponsor til en av landets beste og mest tradisjonsrike ishockeyklubber, er det en glede for oss å følge lagets innsats mot sine motstandere på isen. De, som vi, vet at man må stole på egen evne til utvikling og samarbeid for å kjempe i toppen. Ansatte og kunder har hatt stor glede av mange spennende kamper på Jordal Amfi i 2001.

Vi ga også miljøstøtte ved å rykke inn Entra-annonse som ble publisert på Bellona Web.

medarbeiderne

Fornøyde medarbeidere skaper klima for gode kunde-relasjoner. Entra gjennomfører undersøkelser om medarbeidernes trivsel og motivasjon. Resultatene av disse undersøkelsene brukes aktivt i den interne dialogen i de ulike markedsområdene.

Det er foretatt to medarbeiderundersøkelser i 2001. De ansatte ble spurt om deres tilfredshet på hovedområdene kompetanseutvikling, arbeidsmiljø, arbeidssituasjon, ledelse, informasjon og kompensasjon. Den første undersøkelsen viste at 87 prosent av de ansatte var tilfredse. Etter denne målingen ble forbedringsarbeidet konsentrert om informasjon mot utvalgte grupper i selskapet.

Ved andre måling var 80 prosent av de ansatte tilfredse. Resultatene fra denne målingen blir nå evaluert og handlingsplaner for forbedringsarbeid blir utarbeidet.

På tross av høy tilfredshet er det forbedringsområder. Svarprosenten har ligget på vel 80, noe som anses tilfredsstillende.

Antall ansatte

Ved utgangen av år 2001 hadde Entra Eiendom totalt 94 ansatte. Dette utgjorde 86,55 årsverk.

Antall ansatte er på samme nivå som ved utgangen av 2000. Forvaltningsarealet er økt fra ca. 600.000m² til 746.000 m².

Driftsorganisasjonen på noen av våre nye bygg er imidlertid ennå ikke på plass.

Av Entra Eiendoms ansatte er 25,5 prosent kvinner. Det er en økning i kvinneandelen på 3 prosent. Arbeidets art har tradisjonelt gjort at fordeling mellom kvinner og menn er ujevn.

Det finnes imidlertid en bevisst linje for å oppnå større balanse mellom kvinner og menn i selskapet. Det gjelder også antallet kvinner i ledende posisjoner. I 2001 ble informasjonssjef og finansdirektør tilsatt i selskapet. Begge er kvinner. I tillegg er det tilsatt viseadministrerende direktør, prosjektdirektør, prosjektutvikler og prosjektcontroller med tiltredelse første kvartal 2002.

Turnover

Turnover for 2001 var på 6,9 prosent. Dersom en ser bort fra naturlig avgang (overgang til pensjon) var turnover på 4,9 prosent. Dette er innenfor de måltall som er satt og anses å være tilfredsstillende.

Sykefravær

Sykefraværet i selskapet var på 4,95 prosent av totalt arbeidstid.

Arbeidsmiljø

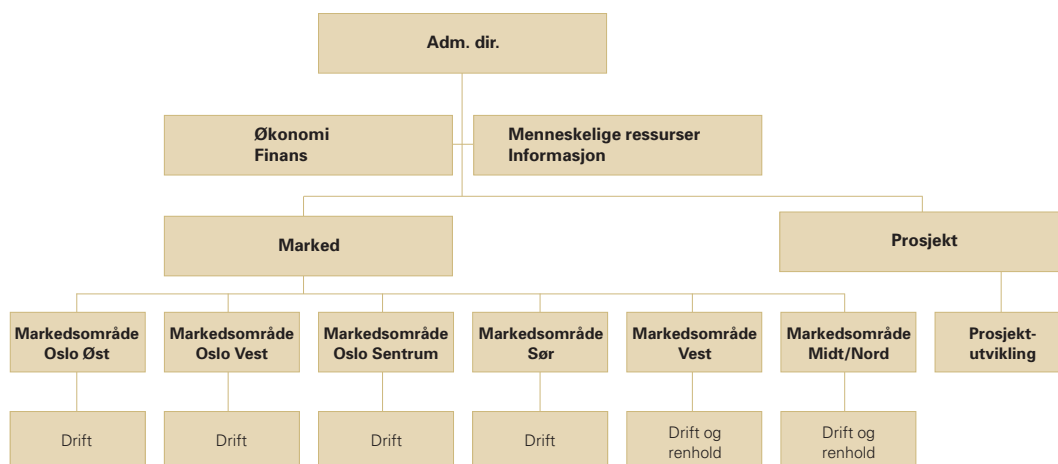
Våre medarbeiderundersøkelser viser at de ansatte er meget godt fornøyd med arbeidsmiljøet.

Undersøkelsene viser også at det er gode relasjoner mellom medarbeiderne og mellom ledere og medarbeidere.

Det har ikke vært dødsulykker i Entra Eiendom i 2001. Det er ikke registrert ulykker eller arbeidsuhell med alvorlige personskader i 2001.

Samarbeid

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





«Det blir sagt at vi mennesker blir våre tanker. Jeg tror vi blir våre omgivelser også. Er omgivelsene preget av kvalitet, vil vi stille kvalitetskrav til arbeidet vi utfører. Vi preges og inspireres av rom som er kunstnerisk utsmykket. Estetikk og kultur er en del av det å være menneske. Også derfor er det viktig at vi kan omgi oss med kunst på arbeidsplassen.»



Fylkesmann i Vest-Agder, Ann-Kristin Olsen.
Fylkesmannen sitter i Tordenskioldgate 65, Fylkeshuset, i Kristiansand. For tiden er de omringet av lokaler som er under ombygging og et nytt tilbygg som etter hvert skal huse deler av fylkeskommunen og andre statlige etater.



Bak fra venstre:
Knut Grøholt, Bjørnar Sletten,
Erik Løfsnes og Steinar Stokke.

Foran fra venstre:
Gerd Kjellaug Berge,
Nils Arne Gundersen og Hanne Berg.

Styremedlem Even Wahr-Hansen fikk etter
søknad innvilget fritak fra sitt styreverv
med virkning fra 1. januar 2002.



styrets årsberetning

Entra Eiendom AS driver utleie, forvaltning og drift samt kjøp og salg av fast eiendom i Norge. Foruten Entra Eiendom består konsernet av Entra Eiendom Drift AS, Universitetsgaten 2 AS, Biskop Gunnerusgt. 14 AS og Instituttveien 24 AS. Selskapets hovedkontor ligger i Oslo.

Entra Eiendom AS driver utleie, forvaltning og drift samt kjøp og salg av fast eiendom i Norge. Foruten Entra Eiendom består konsernet av Entra Eiendom Drift AS, Universitetsgaten 2 AS, Biskop Gunnerusgt. 14 AS og Instituttveien 24 AS. Selskapets hovedkontor ligger i Oslo.

Entra Eiendom AS driver utleie, forvaltning og drift samt kjøp og salg av fast eiendom i Norge. Foruten Entra Eiendom består konsernet av Entra Eiendom Drift AS, Universitetsgaten 2 AS, Biskop Gunnerusgt. 14 AS og Instituttveien 24 AS. Selskapets hovedkontor ligger i Oslo.

Entra Eiendom AS driver utleie, forvaltning og drift samt kjøp og salg av fast eiendom i Norge. Foruten Entra Eiendom består konsernet av Entra Eiendom Drift AS, Universitetsgaten 2 AS, Biskop Gunnerusgt. 14 AS og Instituttveien 24 AS. Selskapets hovedkontor ligger i Oslo.

Selskapet har tre regionkontorer som er lokalisert i Skien, Bergen og Trondheim.

Entra Eiendom leier ut næringslokaler, i det vesentlige kontorlokaler, i større norske byer og tettsteder, med hovedvekt på Oslo- og Østlandsområdet. Den største kundegruppen er offentlige leietakere. Ved utløpet av 2001 forvaltet selskapet 746.000 m² fordelt på ca. 115 eiendommer.

I september 2001 kjøpte Entra Eiendom Selmer Skanska AS 50%-eierandel i selskapet Universitetsgaten 2 AS. Selskapet eier og utvikler kvartalet Universitetsgaten 2, Munchsgt 4 og Keysersgt 13-15 i Oslo. Ferdig utviklet vil eiendommene utgjøre totalt ca. 50.000 m². Det er inngått leieavtale med Sosial- og helsedirektoratet. Det forhandles blant andre også med Justisdepartementet om bygging av nye lokaler til Borgarting lagmannsrett.

Entra Eiendom stiftet i mars 2001 selskapet Biskop Gunnerusgt. 14 AS. Selskapet kjøpte «Postgirobygget» i mars 2001, med overtagelse 2. april 2001. Rehabilitering av eksisterende eiendomsmasse på ca. 42.000 m² ferdigstilles i 2002, mens påbygg på ca. 8.000 m² ferdigstilles innen 01.04.2003.

I desember 2001 stiftet Entra Eiendom selskapet Instituttveien 24 AS. Selskapet ble etablert med det formål å kjøpe, rehabilitering og leie ut eiendommen Instituttveien 24 i Skedsmo kommune, med overtagelse 2. januar 2002. Eiendommen vil bli utviklet

som nye lokaler for Høgskolen i Akershus, og vil ferdig utviklet utgjøre ca. 26.000 m². Innflytting i første trinn vil skje i august 2002 og i andre trinn i august 2003.

Arbeidsmiljø og personale

Sykefraværet i selskapet var på totalt 7.900 timer i 2001, som utgjorde 4,95 prosent 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, noe som bekreftes gjennom medarbeiderundersøkelser som gjennomføres to ganger per år blant alle ansatte. Basert på resultater fra undersøkelsene iverksettes løpende tiltak for forbedringer. 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 er det et mål at våre bygninger utgjør en minst mulig belastning på miljøet og benytter minst mulig energi og ressurser innenfor våre økonomiske rammevilkår. Vi er meget oppmerksomme på at BAE-næringen gjennom oppføring og drift av bygninger er en av de fremste forbrukere av naturressurser, og at næringen har et betydelig avfallsproblem. Vi gjennomfører derfor årskostnadsanalyser på alle våre investeringer for å finne de optimale valg av systemer

og elementer i en balanse mellom investering og drift og vedlikehold. Hvis mulig forsøker vi å gjenbruke bygningsmaterialer, bruke miljøvennlige materialer og velge oppvarming med vannbåren varme som muligjører varmepumper og fornybare energiformer. Vi er også opptatt av å plassere våre nye utviklingsprosjekter i tilknytning til kollektivknutepunkter for å begrense avhengigheten av bilbasert persontransport.

Vi vurderer det også slik at et av våre viktigste bidrag til en bærekraftig utvikling er å legge til rette for en god arealeffektivitet, da arealet er kostnadsbærer for ressursene til både oppføring og drift av bygninger. I driftsfasen har våre leietakere stor påvirkning på eiendommens miljøbelastning både innvendig og på omgivelsene. Vi forsøker derfor å bidra med rådgivning om og tilrettelegging for blant annet energioptimalisering, godt inn klima og optimalt renhold.

I alle nye byggeprosjekter, ombygginger og vedlikeholdsarbeider legger vi vekt på å vurdere tiltak som bidrar til redusert energiforbruk ved eiendommene. Samtidig er det for vårt driftspersonell en prioritert oppgave å følge opp eiendommenes løpende energiforbruk, i tillegg til å legge til rette for lavest mulig energiforbruk.

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.

Estetikk og kunstnerisk utsmykking

Arkitektur og utforming av omgivelsene er en viktig del av vår kultur. Som en stor byggherre griper Entra Eiendom direkte inn i endringene av våre omgivelser. Vi har derfor et særskilt ansvar for at egne bygg fremstår som gode eksempler med høy kvalitet når det gjelder estetisk utforming. Estetikk vedrører våre sanse opplevelser. Den fysiske utformingen spiller en viktig rolle for vår hverdag. Kvaliteter i omgivelsene legger avgjørende premisser for det enkelte menneskets livskvalitet.

Entra Eiendom er seg dette ansvaret bevisst. Gjennom samarbeid med anerkjente arkitektkontorer ønsker vi å bidra til å forskjønne omgivelsene. Når vi satser på utsmykking av samtidskunst i bygningene våre, er det for å få overført symbolverdier og assosiasjoner som samtidskunsten står for: nemlig nyskaping, åpenhet og kreativitet.

I 2001 inngikk Entra Eiendom samarbeid med leietakerne i våre nye bygg om kunstnerisk utsmykking av fellesarealene.

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 har etablert gode sam-

arbeidsformer med selskaper i tilknyttede bransjer, og tar sikte på å videreutvikle slike partnerskap ytterligere. Det kan her være aktuelt med partnerskap i forbindelse med utvikling og oppføring av nye eiendommer, utleie av lokaler og formidling av eiendomsrelaterte tjenester til leietakerne. Allianser og partnerskap vil være viktig for at selskapet skal oppnå sine langsiktige mål når det gjelder vekst, verdiutvikling og resultatutvikling.

Prioriterte områder

Selskapet driver utelukkende virksomhet i Norge, og har ingen planer om internasjonal satsning.

Entra Eiendoms leietakere består i dag av 97 prosent offentlige leietakere. Offentlige leietakere er selskapets primærkunder, og selskapet har god kunnskap om denne kundegruppens behov for lokaler og relaterte tjenester. Selskapet har samtidig som strategisk målsetning å øke andelen private leietakere de nærmeste årene. Dette forutsetter at selskapets leveranser er konkurransedyktige, noe som også kommer våre offentlige leietakere til gode.

Selskapet har etablert en strategi fram mot år 2005 som skal sikre grunnlag for en fortsatt positiv utvikling. Selskapets vekst skal oppnås gjennom videreutvikling og foredling av eksisterende eiendomsportefølje og nybygg og kjøp av eiendommer eller selskaper i de områdene som er definert som selskapets satsningsområder. De geografiske hovedsatsningsområdene er primært fylkeshovedsteder/større byer, og selskapet tar sikte på å være blant de aller største tilbyderne av kontorlokaler i disse definerte områdene. De definerte primærkunders behov og lokaliseringsstrategi vil være avgjørende for selskapets videre vekst og utvikling.

Fremtidige investeringer

Entra Eiendom har en relativt stor utviklingsportefølje. Dette innebærer ombygging, rehabilitering og/eller nybygg av totalt ca. 200.000 m² i nærmeste 4-5-årsperiode. Eksempler på store prosjekter er rehabilitering/ombygging og nybygg av Universitetsgaten 2 m.fl. og Biskop Gunnerusgt. 14 i Oslo, Instituttveien 24 i Skedsmo, Alnafossen kontorpark på Brynseng i Oslo og Nytt Fylkeshus i Vest-Agder i Kristiansand.

Finansiell utvikling

De vedtatte prosjektene innebærer investeringer på omlag 2,5 mrd kroner i løpet av de neste tre årene.

Basert på langtidsprognoser og forventet finansiell utvikling har konsernet etter styrets oppfatning god finansiell kapasitet til å gjennomføre de planlagte investeringsaktivitetene. Det arbeides kontinuerlig for å tilrettelegge en optimal finansiering for selskapet som sikrer best mulig fleksibilitet og grunnlag for den ønskede utvikling.

Resultat, finansiering og likviditet

Konsernets omsetning var 637,3 mill. kroner i 2001. Årets driftsresultat utgjorde 328,9 mill. kroner, mens resultat før skatt var 139,1 mill. kroner.

Konsernets likvide midler inkludert likvide finansielle plasseringer per 31.12.2001 var 199,5 mill. kroner. Konsernets evne til egenfinansiering av investeringer er tilfredsstillende.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde 15% av samlet gjeld i konsernet per 31.12.2001. Konsernets finansielle stilling er tilfredsstillende.

Bokført total kapital var ved utgangen av året 5.064,0 mill kroner. Bokført egenkapitalandel per 31.12.2001 var 30%.

Selskapet har fastsatt en rentestrategi som blant annet innebærer at porteføljen av lån og sikringsinstrumenter til enhver tid skal ha en spredning i løpetider, samt en vektet durasjon innenfor intervallet 2-4 år.

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Resultatprognoser for år 2002 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:

Foreslått utbytte	80.000.000
Overført til egenkapital	50.173.307
Totalt disponert	130.173.307

Selskapets frie egenkapital per 31.12.2001 var kr 115.079.738,-.

Hendelser etter regnskapsårets utgang

I løpet av mars 2002 ble hjemmelen til Youngsgt. 7 og 9 i Oslo overtatt av Entra Eiendom. Selskapet anser disse meget sentrale sentrumseiendommene som en interessant investering for videre utvikling og oppgradering av området.

I mars 2002 kjøpte selskapet også Telemarksgaten 11/Lundegaten 4C i Skien av A-pressen. Kjøpet er et ledd i strategiplanen med hensyn på å øke andelen private leietakere. Eiendommen utgjør totalt 4.400 m², og deler av denne leies ut til Telemarksavisa AS.

Etter nyttår er det innledet drøftelser med ROM Eiendomsutvikling AS om kjøp av selskapet. Et eventuelt kjøp av ROM Eiendomsutvikling vil bidra til å trygge Entra Eiendoms posisjon som et ledende eiendomsselskap. Den utviklingsporteføljen og den kompetansen ROM besitter, vil komplettere Entrass profil. Det vi også bidra til profesjonalisere oss slik at vi kan gi kundene våre et enda bedre produkt, og styrke Entra som et attraktivt sted å arbeide.

Oslo 24. april 2002

Steinar Stokke

Styrets leder
(Sign.)

Hanne Berg

Styremedlem
(Sign.)

Gerd Kjellaug Berge

Styremedlem
(Sign.)

Knut Grøholt

Styremedlem
(Sign.)

Nils Arne Gundersen

Styremedlem
(ansattrepresentant)
(Sign.)

Bjørnar Sletten

Styremedlem
(ansattrepresentant)
(Sign.)

Erik Løfsnes

Administrerende direktør
(Sign.)

årsregnskap

Resultatregnskap 01.01 - 31.12

(Alle tall i NOK 1000)

	Note	Entra Eiendom AS		Entra Eiendom konsern
		2000	2001	2001
DRIFTSINNEKTER				
Leieinntekter	10	249.204	576.389	614.825
Annen driftsinntekt		11.762	22.508	22.433
Sum driftsinntekter		260.966	598.898	637.259
DRIFTSKOSTNADER				
Drift- og vedlikeholdskostnader		65.661	144.705	144.705
Lønnskostnad	8, 11	17.303	37.164	37.164
Ordinære avskrivninger	2	28.011	76.749	96.967
Annen driftskostnad		17.781	18.337	29.545
Sum driftskostnader		128.757	276.955	308.381
DRIFTSRESULTAT		132.209	321.943	328.878
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER				
Renteinntekt			23.591	25.339
Annen finansinntekt		17.169	144	144
Rentekostnad			-150.249	-198.462
Annen finanskostnad		-61.796	-14.554	-16.798
Netto finansposter		-44.627	-141.068	-189.778
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		87.582	180.875	139.100
Skattekostnad på ordinært resultat	9	-37.429	50.701	39.417
ÅRSRESULTAT		125.011	130.173	99.684
Opplysninger om avsetninger til:				
Utbytte		40.000	80.000	
Annen egenkapital		85.011	50.173	

Balanse per 31.12

Eiendeler

(Alle tall i NOK 1000)

		Entra Eiendom AS		Entra Eiendom konsern
	Note	2000	2001	2001
ANLEGGSMIDLER				
Immaterielle eiendeler				
Utsatt skattefordel	9	37.429	26.512	11.367
Sum immaterielle eiendeler		37.429	26.512	11.367
Varige driftsmidler				
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	3.221.428	3.226.459	4.374.297
Maskiner og inventar	2	14.353	13.094	13.094
Anlegg under utførelse	2	31.910	186.176	230.566
Sum varige driftsmidler		3.267.691	3.425.729	4.617.957
Finansielle anleggsmidler				
Lån til foretak i samme konsern	5		103.795	
Investeringer i datterselskap	3	65.210	357.207	
Andre langsiktige fordringer	4, 8	10.121	7.475	7.475
Sum finansielle anleggsmidler		75.331	468.477	7.475
Sum anleggsmidler		3.380.451	3.920.718	4.636.799
OMLØPSMIDLER				
Fordringer				
Kundefordringer		11.154	143.273	143.273
Andre fordringer	5	27.616	5.620	90.774
Sum fordringer		38.770	148.892	234.047
Obligasjoner og sertifikater	12		35.013	35.013
Kontanter og bankinnskudd	6	395.607	124.127	164.520
Sum omløpsmidler		434.377	308.032	433.580
SUM EIENDELER		3.814.828	4.228.751	5.070.379

Balanse per 31.12

Egenkapital og gjeld

(Alle tall i NOK 1000)

	Note	Entra Eiendom AS		Entra Eiendom konsern
		2000	2001	2001
EGENKAPITAL				
Innskutt egenkapital				
Aksjekapital	1, 7	142.194	142.194	142.194
Overkursfond	1	1.272.037	1.271.984	1.271.984
Sum innskutt egenkapital		1.414.231	1.414.178	1.414.178
Opptjent egenkapital				
Annen egenkapital	1	85.011	135.184	104.783
Sum opptjent egenkapital		85.011	135.184	104.783
Sum egenkapital		1.499.242	1.549.362	1.518.961
GJELD				
Annen langsiktig gjeld				
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	566.800	559.800	1.424.800
Øvrig langsiktig gjeld	4	1.584.891	1.584.891	1.584.891
Sum annen langsiktig gjeld		2.151.691	2.144.691	3.009.691
Kortsiktig gjeld				
Leverandørgjeld		26.437	142.042	164.396
Betalbar skatt	9		29.286	34.154
Skyldig offentlige avgifter		3.343	2.580	2.580
Utbytte		40.000	80.000	80.000
Annen kortsiktig gjeld	5	94.116	280.790	260.598
Sum kortsiktig gjeld		163.896	534.698	541.727
Sum gjeld		2.315.586	2.679.389	3.551.418
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3.814.828	4.228.751	5.070.379

Kontantstrømoppstilling 01.01-31.12

(Alle tall i NOK 1000)

	Entra Eiendom AS		Entra Eiendom konsern
	2000	2001	2001
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skatt	87.582	180.875	139.100
Gevinst ved salg av varige driftsmidler		-3.015	-3.015
Ordinære avskrivninger	28.011	76.749	96.967
Endring i varer, kundefordringer og leverandørgjeld	-12.333	-16.513	5.840
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-146.088	96.207	126.042
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-42.828	334.302	364.934
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
Investeringer i varige driftsmidler	-405.155	-238.306	-1.450.753
Salg av varige driftsmidler (salgssum)		6.535	6.535
Endring i andre investeringer	-65.210	-327.011	30.197
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-470.365	-558.782	-1.414.021
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
Opptak av ny gjeld (kortsiktig og langsiktig)	586.800		865.000
Nedbetaling av gammel gjeld		-7.000	-7.000
Utbytte		-40.000	-40.000
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	586.800	-47.000	818.000
Netto endring i likvider i året	73.607	-271.480	-231.087
Konter og bankinnskudd per 01.01	322.000	395.607	395.607
Konter og bankinnskudd per 31.12	395.607	124.127	164.520

Regnskapsprinsipper

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

Leieinntekter

Leieinntektene inntektsføres (periodiseres) i takt med utleieperioden.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Entra Eiendom AS og datterselskapene Entra Eiendom Drift AS, Universitetsgaten 2 AS, Biskop Gunnerus gate 14 AS og Instituttveien 24 AS. 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 datterselskapene følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapene, 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. Merverdier i konsernregnskapet avskrives lineært over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

Det ble ikke utarbeidet konsernregnskap i 2000. Et konsernregnskap for 2000 ville være tilnærmet likt regnskapet til Entra Eiendom AS. Dette skyldes at de fleste datterselskapene er stiftet i 2001 eller sent i 2000.

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapene vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapene. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringsverdi i balansen.

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 ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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 indivi-

duelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert til kursen ved regnskapsårets slutt.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (obligasjoner 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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

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 opptje-

ningstid. Endringer i forpliktelsen og pensjonsmidlene som skyldes endringer i og avvik i beregningsforutsetningene (estimatendringer) fordeles over antatt gjennomsnittlig gjenværende opptjeningstid hvis avvikende ved årets begynnelse overstiger 10% av det største av brutto pensjonsforpliktelser og pensjonsmidler.

Ved regnskapsføring av pensjon er lineær opptjeningsprofil og forventet sluttlønn som opptjeningsgrunnlag lagt til grunn. Planendringer amortiseres over forventet gjenværende opptjeningstid. Det samme gjelder estimatavvik i den grad de overstiger 10% av den største av pensjonsforpliktelsene og pensjonsmidlene (korridor).

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.

I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsernbidraget ført direkte mot investering i balansen.

Note 1 Egenkapital

(Alle tall i 1000)

Entra Eiendom AS

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen EK	Sum
Egenkapital 31.12.00	142.194	1.272.037	85.011	1.499.242
Justert tidligere års regnskap	0	-54	0	-54
Årets resultat	0	0	130.173	130.173
Avsatt utbytte	0	0	-80.000	-80.000
Egenkapital 31.12.01	142.194	1.271.984	135.184	1.549.362

Entra Eiendom konsern

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen EK	Sum
Egenkapital per 31.12.00	142.194	1.272.037	85.099	1.499.330
Justert tidligere års regnskap	0	-54	0	-54
Årets resultat	0	0	99.684	99.684
Avsatt utbytte	0	0	-80.000	-80.000
Egenkapital per 31.12.01	142.194	1.271.984	104.783	1.518.961

Note 2 Varige driftsmidler

(Alle tall i 1000)

Entra Eiendom AS

	Tomter *	Bygninger	Maskiner	Driftsløsøre	Anlegg under utførelse *	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 31.12.00	395.684	2.851.309	19	16.780	31.910	3.295.702
Tilgang	6.025	74.083	35	3.897	154.266	238.306
Avgang	361	3.252	0	0	0	3.613
Anskaffelseskost 31.12.01	401.348	2.922.140	54	20.677	186.176	3.530.395
Akk. avskrivninger 31.12.00	0	25.565	0	2.446	0	28.011
Avskrivninger	0	71.558	7	5.183	0	76.749
Avgang	0	93	0	0	0	93
Akk. avskrivninger 31.12.01	0	97.029	7	7.629	0	104.666
Balanseført verdi 31.12.01	401.348	2.825.111	46	13.048	186.176	3.425.729

Entra Eiendom Konsern

	Tomter *	Bygninger	Maskiner	Driftsløsøre	Anlegg under utførelse *	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 31.12.00	508.434	3.302.309	19	16.780	31.910	3.859.453
Tilgang	59.025	625.389	35	3.897	198.656	887.002
Avgang	361	3.252	0	0	0	3.613
Anskaffelseskost 31.12.01	567.098	3.924.447	54	20.677	230.566	4.742.842
Akk. avskrivninger 31.12.00	0	25.565	0	2.446	0	28.011
Avskrivninger	0	91.777	7	5.183	0	96.967
Avgang	0	93	0	0	0	93
Akk. avskrivninger 31.12.01	0	117.248	7	7.629	0	124.885
Balanseført verdi 31.12.01	567.098	3.807.199	46	13.048	230.566	4.617.957

Forventet økonomisk levetid 40 år 4 år 3-5 år
 Avskrivningsplan Lineær Lineær Lineær

*) Det er ikke avskrivning på tomtene og anlegg under utførelse.

Note 3 Datterselskap, tilknyttet selskap m v

(Alle tall i 1000)

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

Datterselskap	Anskaffelsestidspunkt	Forretningskontor	Eier - og stemmeandel	Balansført verdi
Entra Eiendom Drift AS	20.09.2000	Oslo	100%	376
Universitetsgaten 2 AS	03.09.2001	Oslo	100%	185.000
Biskop Gunnerusgt. 14 AS	26.03.2001	Oslo	100%	151.795
Instituttveien 24 AS	17.12.2001	Oslo	100%	20.037

Note 4 Fordringer og gjeld

(Alle tall i 1000)

	Entra Eiendom AS		Entra Eiendom konsern
	2000	2001	2001
Andel av fordringer med forfall senere enn ett år			
Lån til foretak i samme konsern		103.795	
Andre langsiktige fordringer	10.121	7.475	7.475
Sum	10.121	111.270	
7.475			
Andel av langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2000	2001	2001
Gjeld til kredittinstitusjoner	199.500	192.500	192.500
Annen langsiktig gjeld	20.000	20.000	20.000
Sum	219.500	212.500	212.500

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

	Entra Eiendom AS		Entra Eiendom konsern
	2000	2001	2001
Gjeld sikret ved pant	566.800	559.800	1.424.800
Pantsatte eiendeler:			
Bygninger og tomter	354.226	348.733	1.422.265

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

(Alle tall i 1000)

Fordringer	Entra Eiendom AS	
	2000	2001
Lån til foretak i samme konsern	121	103.795
Andre fordringer	43	327
Sum	164	104.122
Gjeld	2000	2001
Annen kortsiktig gjeld	0	37.497
Sum	0	37.497

Note 6 Bankinnskudd

(Alle tall i 1000)

	Entra Eiendom AS	Entra Eiendom konsern
Bundne skattetrekksmidler utgjør:	257	257

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

(Alle tall i 1000)

Selskapet har pensjonsordninger som omfatter i alt 85 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.

I tillegg har selskapet ytelser fra 62 år etter avtalefestet førtidspensjonsordning (AFP) for offentlig sektor.

	Entra Eiendom AS og konsern	
	2000	2001
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	796	1.969
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	597	1.185
- Avkastning på pensjonsmidler	583	1.289
Administrasjonskostnad SPK	17	35
Arbeidsgiveravgift	117	268
Netto pensjonskostnad	944	2.168

	Entra Eiendom AS og konsern	
	2000	2001
Beregnete pensjonsforpliktelser per 31.12	20.499	22.896
Pensjonsmidler (til markedsverdi) per 31.12	20.772	23.544
Ikke resultatført virkning av estimatavvik	0	173
Netto overfinansiering	-273	-475

Økonomiske forutsetninger:

Diskonteringsrente	6,0 %
Forventet lønnsregulering	3,3 %
Forventet pensjonsøkning/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

(Alle tall i 1000)

	Entra Eiendom AS		Entra Eiendom konsern
	2000	2001	2001
Årets skattekostnad fordeler seg på:			
Betalbar skatt	0	39.785	34.154
Endring i utsatt skatt	-37.429	10.917	5.263
Sum skattekostnad	-37.429	50.701	39.417
Beregning av årets skattegrunnlag:			
Resultat før skattekostnad	87.582	180.875	139.101
Likvidasjon av Statsbygg Invest AS	-213.814	0	0
Permanente forskjeller *)	-7.442	201	1.673
Grunnlag for årets skattekostnad	-133.674	181.076	140.773
Endring i midlertidige forskjeller	24.262	70.423	90.642
Anvendelse av underskudd til fremføring	0	-109.412	-109.437
Årets skattegrunnlag	-109.412	142.088	121.979
Oversikt over midlertidige forskjeller:			
Anleggsmidler	-24.535	-97.498	-43.410
Pensjoner	273	475	475
Gevinst- og tapskonto	0	2.338	2.338
Netto midlertidige forskjeller	-24.262	-94.685	-40.598
Underskudd til fremføring	-109.412	0	0
Grunnlag for utsatt skattefordel i balansen	-133.674	-94.685	-40.598
28% utsatt skatt	-37.429	-26.512	-11.367
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel			
Utsatt skattefordel i balansen	-37.429	-26.512	-11.367
Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:			
Skatt på årets skattegrunnlag	0	39.785	34.154
Skatt på avgitt konsernbidrag	0	-10.499	0
Betalbar skatt i balansen	0	29.286	34.154
Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 28 % av resultat før skatt:			
28 % skatt av resultat før skatt	24.523	50.645	38.948
Virkning av likvidasjon Statsbygg Invest AS	-59.868	0	0
Permanente forskjeller (28%)	-2.084	56	468
Beregnet skattekostnad	-37.429	50.701	39.417
Nominell skattesats **)		28,0%	28,3%

*) Inkluderer: ikke fradragsberettigede kostnader, som f.eks. representasjon, samt fradrag for resultatandel knyttet til tilknyttet selskap (resultatandelen trekkes ut ettersom den allerede er skattlagt hos de enkelte selskapene)

**) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

Note 10 Leieinntekter

(Alle tall i 1000)

	Entra Eiendom AS		Entra Eiendom konsern
	2000	2001	2001
Geografisk fordeling			
Øst-Norge	144.193	333.751	372.187
Sør-Norge	28.719	86.149	86.149
Vest-Norge	45.255	95.572	95.572
Midt- og Nord-Norge	31.037	60.918	60.918
Sum	249.204	576.389	614.825

Note 11 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

(Alle tall i 1000)

	Entra Eiendom AS		Entra Eiendom konsern
	2000	2001	2001
Lønnskostnader			
Lønninger	13.093	29.347	29.347
Arbeidsgiveravgift	1.746	4.536	4.536
Pensjonskostnader	742	1.900	1.900
Andre ytelser	1.723	1.381	1.381
Sum	17.303	37.164	37.164

I gjennomsnitt har det i løpet av regnskapsåret vært 94 ansatte.

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	1.280	267
Pensjonsutgifter	49	
Annen godtgjørelse	93	

Revisor

Revisjonshonoraret for 2001 er foreslått for generalforsamlingen med kr. 270.000, mens rådgivning fra revisor er kostnadsført med kr. 580.988.

Note 12 Obligasjoner og sertifikater

(Alle tall i 1000)

Entra Eiendom AS og konsern

Utsteder	Valuta	Balansført verdi	Markedsverdi
Banker/finansinstitusjoner	NOK	30.005	30.043
Kredittforetak	NOK	5.008	5.012
Sum obligasjoner/sertifikater		35.013	35.054

Obligasjonene/sertifikatene er vurdert til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Selskapet har lagt porteføljeprinsippet til grunn ved verdifastsettelsen. Bakgrunnen for dette er at porteføljen styres som en enhet og at spredningen i porteføljen er valgt for å oppnå diversifiseringseffekt.

Til generalforsamlingen i Entra Eiendom AS

Revisjonsberetning for 2001

Vi har revidert årsregnskapet for Entra Eiendom AS for regnskapsåret 2001, som viser et overskudd på kr 130.173.307 for morselskapet og et overskudd på kr 99.683.695 for konsernet. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømsoppstilling, noteopplysninger og konsernregnskap. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av selskapets styre og administrerende direktør. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og avrige 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 og konsernets økonomiske stilling 31. desember 2001 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapskikk
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god regnskapskikk
- 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, 24. april 2002

PriceWaterhouseCoopers DA


Anders Eng

Statsautorisert revisor

kontakter

SENTRALADMINISTRASJON

Selskapets ledelse:

Administrerende direktør

Erik Løfsnes
erik.lofsnes@entraeiendom.no

Viseadministrerende direktør med ansvar for marked

Torodd Bøystad
torodd.boystad@entraeiendom.no

Prosjektdirektør

Rune Hangeland
rune.hangeland@entraeiendom.no

Økonomidirektør

Kjell Otto Larssen
kjell.otto.larssen@entraeiendom.no

Finansdirektør

Astrid B. Tveten
astrid.tveten@entraeiendom.no

Konserncontroller

Jørn Tangen
jorn.tangen@entraeiendom.no

Informasjonssjef

Mona Jacobsen
mona.jacobsen@entraeiendom.no

Direktør for menneskelige ressurser

Sverre Vågan
sverre.vagan@entraeiendom.no

Besøksadresse:

Middelthunsgate 29, 0301 OSLO

Postadresse:

Postboks 5004, Majorstua, 0301 Oslo
Telefon 21605100 - Telefaks 21605101

MARKEDSOMRÅDENE I OSLO

Markedsansvarlige:

Oslo Vest

Halvor Helliesen
halvor.helliesen@entraeiendom.no

Oslo Øst

Kari Kristensen
kari.kristensen@entraeiendom.no

Oslo Sentrum

Kjetil Krutnes
kjetil.krutnes@entraeiendom.no

Besøksadresse:

Middelthunsgate 29, 0301 OSLO

Postadresse:

Postboks 5004, Majorstua, 0301 Oslo
Telefon 21605100 - Telefaks 21605101

MARKEDSOMRÅDE VEST

Markedsansvarlig:

Svein Allan Pedersen
svein.allan.pedersen@entraeiendom.no

Besøksadresse:

Valkendorfs gate 6, 5012 Bergen

Postadresse:

Postboks 302, Sentrum, 5804 Bergen
Telefon 55568300 - Telefaks 55568301

MARKEDSOMRÅDE MIDT- OG NORD-NORGE

Markedsansvarlig:

Vidar Drøyvollsmo
vidar.droyvollsmo@entraeiendom.no

Besøks- og postadresse:

Kongensgt.30, 7012 Trondheim
Telefon 73991350 - Telefaks 73991351

MARKEDSOMRÅDE SØR

Markedsansvarlig:

Kjell Arne Lunde
kjell.arne.lunde@entraeiendom.no

Besøks- og postadresse:

Statens Hus, 3708 Skien
Telefon 35587250 - Telefaks 35587251

Entra Eiendom AS
Middelthunsgate 29
Postboks 5004 Majorstua
0301 Oslo
Telefon 21 60 51 00
Telefaks 21 60 51 01
post@entraeiendom.no
www.entraeiendom.no

Design: Tank Design AS
Foto: Anne Lise Flavik / Fotofabrikken
Trykk: Kampen Grafisk

