

ÅRSRAPPORT
2002



	46
	45
kontakter	44
	43
	42
	41
	40
	39
virksomheten vår	38
	37
strategisk fokus	36
	35 revisors beretning
	34
	33
	32
	31
	30
	29
	28
	27
noter	26
	25
	24
	23
årsregnskap	22
	21
	20
	19
	18
	17
styrets årsberetning	16
	15
vurdering av markedsverdier - eva	14
	13
	12
	11
hovedtall og finansielle forhold	10
	9
	8
	7
viktige hendelser i 2001	6
	5
leder	4
	3 dette er entra eiendom
	2
	1

dette er entra eiendom

Entra Eiendom AS ble stiftet 01.07.2000. Selskapet er blant Norges største eiendomsselskaper, med en total eiendomsportefølje på ca. 840.000 m².

Det er staten ved Nærings- og handelsdepartementet som eier alle aksjene i selskapet. Entra Eiendom AS skal operere i direkte konkurranse med private aktører på forretningsmessige vilkår. Selskapet vil i løpet av første kvartal 2003 være fullt ut finansiert i det private markedet.

Entra Eiendom AS driver utvikling, utleie, forvaltning, drift, kjøp og salg av fast eiendom i Norge. Foruten Entra Eiendom Drift AS, Universitetsgaten 2 AS, Biskop Gunnerus gate 14 AS, Instituttveien 24 AS og Tollpakkehuset AS.

Selskapets hovedkontor ligger i Oslo.

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

Entra Eiendom AS forretningsidé er

«Å tilby kundetilpassede lokaler og tjenester til offentlige og private virksomheter i Norge.»

Hovedsatsningsområdet vårt er kontoreiendom. På dette området er vi blant de ledende aktørene i landet. Vi legger vekt på å utvikle av arealeffektive og rasjonelle løsninger der kundenes løpende behov for omstilling og organisasjonstilpassing er det bærende elementet.

Kundefokus er et sentralt og styrende element i selskapets videre utvikling.

Entra Eiendom AS ser den langsiktige kundepleien som en viktig strategisk prosess for å beholde kundene og for å få tilgang på nye prosjekter.

Den etablerte kundeporteføljen som består av 93 prosent offentlige leietakere med relativt langsiktige leiekontrakter, gir selskapet en solid basis for videre utvikling. Det er en definert målsetting å øke andelen private leietakere.

Entra Eiendom AS har hovedfokus på eiendommer med sentral beliggenhet og god kvalitet. Prestisjelokaler skal være en liten andel av eiendomsmassen. Selskapet skal primært være tilstede og være en betydelig aktør i Oslofjordområdet, Bergen, Trondheim, Stavanger, Kristiansand, Tromsø og Bodø.

Eiendomsmassen og selskapets samlede leieinntekter har økt betydelig siden etableringen.

Selskapets overordnede mål er i prioritert rekkefølge:

Entra Eiendom AS skal

1. ha fornøyde kunder
2. gi eierne markedsmessig avkastning
3. være ledende i de prioriterte markeder
4. tilby utfordrende og attraktive arbeidsplasser

Arkitektene bak Postgirobygget var Odd Borgrud Pedersen og Rolf Kristian Krognest.

Det ble åpnet i 1975, 20 etasjer og 85 meter høyt.

«La det bli en nasjonal oppgave å få revet Postgirobygget»

Nyutnevnt miljøvernminister Sissel Rønbeck, 1986

store utfordringer

«Hadde vi hatt en kunstner i Oslo bygningsråd, ville vi aldri fått se Postgirobygget.»

Georg Apenes på boligpolitisk grillfest i 1985

Året 2002 har vært preget av stor usikkerhet rundt den norske og den internasjonale økonomiske utviklingen. Dette har ført til økt forsiktighet på utleiemarkedet. Det har vært en kraftig økning i ferdigstilte nye kontorlokaler som har virket inn på markedet. I tillegg har det på grunn av kollaps i blant annet IKT-bransjen kommet betydelige arealer på markedet gjennom framleie. Markedet har ikke klart å absorbere den økte tilgangen på lokaler. Det har hatt innvirkning på leieprisene.

Til tross for dette har Entra Eiendom AS' utviklingsprosjekter blitt svært godt mottatt i markedet. Alle de 50.000 m² i Biskop Gunnerusgate 14, det tidligere Postgirobygget, er leid ut i perioden. Fremtidsrettede selskaper som Aftenposten, Posten, Leo Burnett og Econ Senter for økonomisk analyse har tro på denne bydelen i Oslo. Jeg er stolt over at de gleder seg til å flytte inn i det som kommer til å bli hovedstadens flotteste kontorbygg.

Også Munch-kvartalet med sine 50.000 m² sentralt i Oslo har skapt begeistring i markedet. Vi har inngått avtaler med Justisdepartementet, Helse- og sosialdirektoratet, Norsk Kommuneforbund og Norsk Helse- og Sosialforbund slik at hele kvartalet er fullt.

Entra Eiendom AS' oppdrag fra eierne våre er å oppnå en god markedsmessig avkastning på kapitalen. For oss innebærer det at vi gjennom fornøyde kunder, og med et klart fokus på prioriterte markeder, skaper en sterk markedsposisjon, lav risiko og et bra resultat. Selskapets resultater og verdistigning har mer enn innfridd eierens avkastningskrav. Selskapets verdjusterte total kapital viser også en meget positiv utvikling.

Kundebasen utgjør et selskaps største verdi. Entra Eiendom AS er et kundeorientert selskap. Gjennom egen kompetanse og en kundeorientert organisasjon skaper vi sammen med kundene fremtidens kontorløsninger med hensyn til effektivitet, trivsel, fleksibilitet og kommunikasjon. Bare ved å engasjere oss i de menneskene som arbeider i lokalene våre, kan vi tilby leietakerne de beste løsningene.

En viktig strategisk innretting er økt satsing på tjenester og service. Ut i fra et serviceperspektiv utgjør Entrass målgrupper kunden, kundens

tilsatte og kundens kunder. I 2002 startet vi arbeidet med bevisst å bygge opp en mer kundenær organisasjon. For bedre å kunne møte kundene våre i alle ledd i verdikjeden har vi justert organisasjonen ved å bygge en avdeling for utleie, drift og service (facility management).

Et velfungerende tjeneste/servicetilbud gir tilfredsstillelse for kunden og for oss som leverandør. Konsekvensen av dette er et mer attraktivt produkttilbud og økt kundelojalitet. I sin hverdag kan kundene konsentrere aktivitetene sine om kjernevirksomheten. Som godt vertskap vil vi legge forholdene til rette for dette.

Blant de mest kritiske ressurser for alle virksomheter, er de menneskene som arbeider der og den kompetansen de besitter.

Medarbeiderundersøkelsen som er gjennomført i 2002 viser at 82,8 prosent av de ansatte er tilfredse. Dette er et godt resultat, men sporer til fortsatt innsats for å engasjere og målrette medarbeiderne våre. Medarbeiderne i selskapet har vist en vilje til endring og nyorientering, og dermed lagt fundamentet for den verdiutviklingen selskapet har hatt i 2002.

Jeg tror at også 2003 kommer til å bli preget av usikkerhet i markedet. I sin tur kan dette gi et fortsatt tregt og vanskelig utleiemarked. Konkurransen eiendomsselskapene imellom vil stå om den service man kan gi sine leietakere. Entra Eiendom AS er klar til å møte denne konkurransen. Vi har tilpasset organisasjonen disse utfordringene.

Et kompetent og motivert personale, effektive lokaler, og et attraktivt tjenestetilbud, skal gjøre Entra Eiendom AS til markedets beste vertskap.

Gjennom kunnskap om markedet, konsekvente strategier, god virksomhetsstyring, finansielle ressurser, offensive investeringer og en strømlinjeformet organisasjon, skal vi fortsatt oppnå en god resultat- og verdiutvikling for eierne.

Erik Løfsnes
Administrerende direktør





«Det stuyggeste som er bygget i Oslo sentrum i løpet av de siste 50 år, er Postgirobygget.»
Leserinlegg i Aftenposten 1986



viktige hendelser i 2002

2002 var et begivenhetsrikt år for Entra Eiendom AS. Selskapet har befestet sin posisjon som en sentral aktør i det norske eiendomsmarkedet.

Entra Eiendom AS har vist evne til å legge til rette for gode arbeidsplasser for en rekke sentrale kunder. Selskapet er blitt vist stor tillit. Vi har fått ansvar for å ivareta eiendommer av historisk betydning.

Det har vært stor aktivitet i Oslo. Også i de øvrige landsdelene er det opprettholdt et godt aktivitetsnivå.

Munch-kvartalet i Oslo

Etter en åpen tilbudskonkurranse ble det tidlig i 2002 inngått avtale med Justisdepartementet om å bygge og leie ut til Borgarting Lagmannsrett i Munch-kvartalet (tidligere Telenors hovedkvarter). Borgarting vil fylle den gamle ærverdige bygningen i Munchs gate 4 og et nybygg i Keyzers gate 13. Bygget er under full prosjektering og blir ferdigstilt 1. halvår 2005. Borgarting Lagmannsrett skal leie dette i 30 år.

Omkring årsskiftet 2002/2003 inngikk Entra Eiendom AS en avtale med Norsk Kommuneforbund og Norsk Helse- og Sosialforbund om salg av Keyzers gate 15. Entra Eiendom AS skal bygge om eiendommen fram til 2004. Da skal det nye sammenslåtte forbundet overta eiendommen. Med disse to avtalene, i tillegg til den tidligere inngåtte kontrakten med Sosial- og helsedirektoratet for Universitetsgaten 2, er hele kvartalet på totalt 50.000 m² fullt.

Nasjonalbiblioteket i Oslo

Etter forhandlinger og Stortingsbehandling ba Kulturdepartementet Entra Eiendom AS om å utarbeide en løsning på Nasjonalbibliotekets behov for utvidede arealer.

Sommeren 2002 utlyste Entra en arkitektkonkurranse. Et tilbygg til den eksisterende bygningsmassen som skal romme magasiner og kontorarealer skal oppføres, og det skal anlegges en park rundt.

Utkastet kalt «Halvbroen» tegnet av Longva Arkitekter AS og Østengen og Bergo AS Landskapsarkitekter ble kåret som vinner av konkurransen 3. desember 2002.

Følgende er hentet fra juryens uttalelse:

«Komposisjonen består av tre deler: hovedbygget, magasin og kontortilbygg. Magasinet framheves som eget element. Dette er konkurransens beste svar på denne delen av oppgaven. Elementene tydeliggjøres, samtidig som tilbygget får en klart underordnet rang i forhold til hovedbygningens plassering, henvendelse og monumentalitet. Tilbygget er enkelt, effektivt, og har god byggeøkonomi. Det er meget godt løst, og har en flott tolkning av magasinets betydning. Hagen er fin. Dette finner juryen å være avgjørende positive trekk ved Halvbroen, som innstilles til 1. pris i konkurransen.»

I tillegg til de nye arealene, innbefatter prosjektet også en total rehabilitering av den eksisterende bygningsmassen.

Prosjektet skal være ferdigstilt 2. kvartal 2005.

Biskop Gunnerus gate 14 i Oslo

Den 21. august ble det avholdt kranselag på toppen av det tidligere Postgirobygget. Det ble markert at flere hundre arbeidere har vært i sving for å gi Postgirobygget den etterlengtede ansiktsløftningen. Akkompagnert av bandet Postgirobygget feiret arbeidere og samarbeidspartnere begivenheten på Oslos tak.

Bygningen skiller seg på mange måter fra selskapets øvrige portefølje, blant annet ved leietakersammensettingen. Det er et stort innslag av private foretak. En samling solide og interessante leietakere ser frem til å flytte inn i et moderne og spennende kontorbygg: Aftenposten, Verdipapirsentralen, Posten Norge, Econ Senter for økonomisk analyse og Leo Burnett. Entra Eiendom AS flytter inn i bygningen for å være der i en periode framover. Bakgrunnen for dette er å sikre en god base for service, effektivitet og samhandling i eiendommen.

En rekke leiekontrakter ble inngått i 2002. Med avtale om Aftenposten som leietaker 19. desember er bygget fullt utleid. Aftenposten er for Entra Eiendom AS en meget attraktiv leietaker. Avisen bidrar i høyeste grad til å gi bygget en profil som er i tråd med våre ambisjoner.

Bygget blir ferdigstilt våren 2003, og innflytting skjer etter hvert som arealene blir ferdigstilte.

Alnafossen kontorpark i Oslo

16. oktober var det kranselag på Alnafossen kontorpark. Det var en viktig milepæl for både Entra og samarbeidspartnerne våre som bidrar til å skape et moderne nytt hovedkontor for

«At Postgirobygget er blitt noe bortimot et skjellsord, er symptomatisk, men i virkeligheten dypt urettferdig. For sannheten er at norsk arkitektur i dag ligger på et høyt internasjonalt nivå.»

Leder i Aftenposten 1987

Vegdirektoratet. Fremdrift i byggearbeidene går etter planen, og bygget skal stå ferdig sommeren 2003.

Akersgaten 32, 34, 36 og 51 i Oslo

Entra Eiendom AS inngikk 19. desember 2002 avtale med Schibsted ASA om kjøp av Akersgaten 32, 34, 36 og 51 til en samlet verdi av 375 millioner kroner.

Kjøpet av Schibsteds eiendomsmasse er et verdifullt tilskudd til vår portefølje. Den sentrale plasseringen i Oslo sentrum passer godt inn i Entras strategi for videreutvikling og foredling.

Sommeren 2003 blir eiendommene fraflyttet. Etter planen skal fullt moderniserte lokaler stå klare for utleie i 2004.

Rom Eiendomsutvikling

I mai 2002 inngikk NSB og Entra Eiendom AS en rammeavtale med formål å selge ROM Eiendomsutvikling til Entra Eiendom AS. En svært grundig og nøytral prosess ble gjennomført for å kartlegge alle fakta og sette riktige verdier på selskapet og dets underliggende eiendommer. Basert på denne prosessen la Entra Eiendom AS fram et tilbud på 2100 MNOK. NSB tilbød å selge for 2950 MNOK. Det var altså et sprik på 850 millioner kroner mellom Entra Eiendom AS' maksimalpris og NSBs krav for kontant oppgjør.

På denne bakgrunn ble forhandlingene om salg av ROM Eiendomsutvikling til Entra Eiendom AS avsluttet.

Tollboden på Brattøra i Trondheim

Da Entra Eiendom AS ble opprettet for tre år siden, var eiernes ønske at selskapet skulle fremskaffe effektive og rasjonelle lokaler og at det skulle konkurrere om betydelige prosjekter i åpen konkurranse i det private markedet. Prosjektet på Brattøra i Trondheim er et klart bidrag til å oppfylle eiernes ønske og intensjon ved stiftelsen.

Den 11. november ble den nye Domstolsadministrasjonen åpnet i Tollboden på Brattørkaia. Justisetaten valgte denne ærverdige granittbygningen framfor ni andre bygninger som ble tilbudt den nye domstolsadministrasjonen.

Domstolsadministrasjonen og Tollvesenet skal dele bygningen mellom seg og benytter felles

kantine. For å kunne tilfredstille nåtidens krav til et effektivt og rasjonelt kontorbygg har den over 90 år gamle Tollboden gjennomgått en grundig rehabilitering. I arbeidet er det lagt vekt på riktig ressursbruk og bevaring av vår bygningshistorie. Gjennomføringen av prosjektet er gått etter planen.

Tordenskjoldsgate 65 i Kristiansand

Ombyggingen av den tidligere Høgskolen i Agder til Fylkeshuset i Vest-Agder er ferdigstilt. Et nytt tilbygg på ca. 6000 m² er på plass. Leiekontrakter er tegnet for langsiktig utleie til offentlige kontorer. I løpet av 1. kvartal 2003 tar leietakerne arealene i bruk. Prosjektet er gjennomført i tråd med budsjett og tidsplan. Sammen med samarbeidspartnerene våre har Entra Eiendom AS skapt et vellykket prosjekt. Gjenbruk av et bygg til et annet formål enn det opprinnelige bidrar i stor grad til å utvikle verdier for eierne våre.

Justisbygg i Moss

20. september ble den offisielle byggestart for det nye justisbygget i Moss markert. Statssekretær Rita Sletner i Justisdepartementet tok det første spadestikket og erklærte at byggingen av nytt justisbygg i Moss kunne starte.

Bygningen, som Selmer Skanska oppfører i totalentreprise, skal deles i to. Tingsretten og politiet skal disponere hver sin del. Bygningen er bundet sammen i underetasje med en celledel som består av 7 celler. Underetasjen i Tingretten disponeres av politiet til garasjer. Bygningen har en total flate på 4400 m² fordelt på underetasje og to etasjer. Selmers oppdrag, til 58 millioner kroner, skal være gjennomført våren 2004.

Kalfarveien 31 i Bergen

En av Entra Eiendom AS' viktigste oppgaver er å ivareta selskapets eksisterende eiendomsportefølje. Gleden var stor da det ble klart at det igjen skal drives medisinsk arbeid i en av Bergens flotteste trebygninger med adresse Kalfarveien 31. Institutt for Samfunnsmedisinske fag og Medisinsk fødselsregister ved Universitetet i Bergen flytter inn i Entras bygg. Ringen er dermed sluttet. Deler av instituttet holder nå til i huset med navn etter leprabasillens oppdager, Armauer Hansens Hus, ved Haukeland sykehus. Nå skal de flytte inn i rommene der Armauer Hansen drev sin forskning for drøyt hundre år siden. I 1873 opp-

«Området er velsignet med et av de mest redselsfulle byggverk vest for Uralfjellene, Postgirobygget: en vulgærfunksjonalistisk ulykke, like fantasifull i utformingen som en pappkasse satt på høykant.»

Erik Oluf Melvold bystyreprerentant for SV i Aftenposten 1987

7

6

5

4

3

2

1

viktige hendelser i 2002

daget han leprabasillen. Hans laboratorium og kontor står fortsatt slik som han forlot dem.

Universitetet skal leie hele hovedbygningen og paviljongen i hagen foran. I tillegg skal helse-tjenester og legekontor få plass i bygningene. 190 mennesker skal inn. Deler av bygget skal rehabiliteres før innflytting.

Tollpakket huset i Stavanger

Entra har i lang tid arbeidet med ulike alternativer for å utnytte det gamle tollpakket huset i tilknytning til Tollboden i Stavanger. Lokale krefter har ivret for publikumsrettet virksomhet i den sentralt beliggende eiendommen.

Etter at det ble kjent i oktober 2002 at Stavanger ikke får Tollvesenets regionkontor, var ytterligere arealer tilgjengelig for alternativ bruk.

Entra har, i samråd med lokale krefter og med hensyn til krav fra antikvariske myndigheter, arbeidet for alternativ bruk av den gamle tollbygningen. Det har lyktes Entra å finne lokale medinvestorer for å etablere ferskvaremarked, plass for kulturvirksomhet og serveringssteder.

Nasjonalt kunstmuseum

Entra Eiendom AS har i 2002 kjøpt eller sikret seg opsjoner til å kjøpe flere eiendommer i Kristian Augusts gate i Oslo, med fasade mot Tullinløkka. Området omkring Tullinløkka er aktuelt for å samle flere nasjonale museer i ett område.

Kulturdepartementet har valgt Entra Eiendom AS som samarbeidspartner for denne viktige nasjonale oppgaven.

I statsbudsjettet heter det at Kulturdepartementet har inngått samarbeid med Entra «med tanke på å kunne leie eksisterende bygninger i Kristian Augusts gate til flere av fellesfunksjonene i Nasjonalmuseet for kunst. Meninga er at Nasjonalmuseet skal kunna ta i bruk eksisterende lokale til kontorfunksjoner, bibliotek, arkiv, konserveringsoppgaver m.m.»

Eiendommene i dette området er sentrale og attraktive for Entras primære kundegrupper. Selv om eiendommene ikke skulle bli tatt i bruk av Nasjonalmuseet, vurderes eiendommene som interessante objekter.

«En trøst til det utskjelte Postgirobygget kan være at en østerriksk arkitektprofessor som nylig besøkte Oslo, utropte Postgirobygget til en av de få vellykkede og pene bygningene i hovedstaden.»

Aftenposten 1988

8

7

6

5

4

3

2

1





«Syndefallet kom
med Postgirobygget.»

*Kommunalaråd Erik Selgård (SV)
kronikk Aftenposten 1991*

hovedtall og finansielle forhold

Tall for konsernet Entra Eiendom AS	2002	2001
angitt i MNOK hvis ikke annet angitt		
Resultatregnskap		
Driftsinntekter (hvorav 95% leieinntekter)	673,8	637,3
Driftsutgifter eks. avskr. *)	377,8	215,2
EBITDA (Netto kontantstrøm operasjonelle aktiviteter)	296,0	422,1
Resultat før skatt	-17,8	139,1
Årsresultat	-13,3	99,7
Investeringer/salg gjennom året		
Nye investeringer i anleggsmidler	1.601,6	1.450,8
Salg av anleggsmidler	22,2	6,5
Soliditet		
Bokført balanse	6.518,0	5.070,4
Bokført egenkapital	1.505,7	1.519,0
Bokført egenkapitalandel	23%	30%
Verdijustert balanse	9.615,6	7.479,5
Verdijustert egenkapital	4.603,3	3.928,1
Verdijustert egenkapitalandel	48%	53%
Likviditet		
Likviditetsreserve (inkl. kommitert uttrukket kredittramme) **)	805,1	232,2
Låneportefølje		
Langsiktig rentebærende gjeld	4.667,7	2.989,7
Vektet gjennomsnittlig restløpetid, år	1,3	2,4
Vektet durasjon/rentebinding (***)	4,7	4,3
Eiendomsportefølje/leiekontrakter		
Eiendomsmasse (antall m ²)	838.626	746.057
- hvorav prosjekter under utvikling:	217.991	186.223
Utleiegrad eks. utvikling	98%	97%
Utleiegrad utviklingsprosjekter	93%	70%
Vektet gjennomsnittlig rest løpetid kontrakter (år)	11,4 år	7,9 år

*) Av driftskostnadene utgjør NOK 178 mill. vedlikeholdsarbeider tilknyttet større rehabiliteringsprosjekter.

**) I tillegg er det pr. februar 2003 kommitert en langsiktig finansiering med totalramme MNOK 6.000, med løpetider opp til 5 år.

***) Beregnet durasjon gitt planlagt utvikling i gjeld er 3,2 år

«Vi har dessverre mange tilfeller der staten har lagt for liten vekt på at egne bygg skal forskjønne hovedstaden, sier Kåre Willoch, og trekker frem Postgirobygget som et av de verste eksemplene.»

Fylkesmann Kåre Willoch til Aftenposten 1993

Finansielle forhold

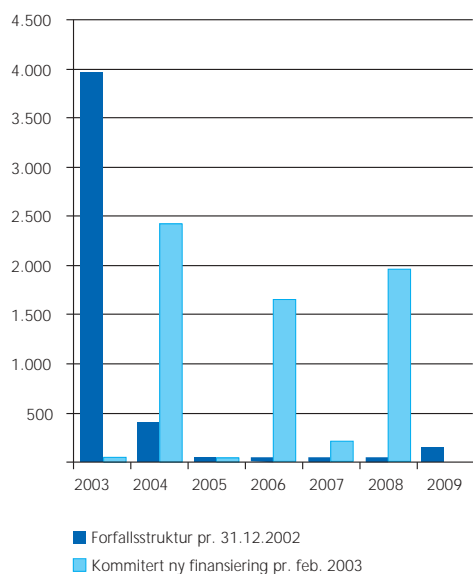
Entra Eiendom AS har som målsetting å opprettholde en solid finansiell posisjon. Det er definert at selskapet skal ha en minimum verdijustert egenkapitalandel på 35 prosent. Den bokførte egenkapitalandelen per 31.12.2002 var 23,1 prosent. Det eksisterer betydelige merverdier i selskapets balanse, og verdijustert egenkapitalandel utgjorde pr. 31.12.2002 48 prosent.

Likviditet og kontantstrøm

Selskapet har en solid løpende, positiv kontantstrøm fra den ordinære virksomheten. Inntektsgrunnlaget er basert på langsiktige kontrakter med solide leietakere. Andelen offentlige leietakere utgjorde per 31.12.2002 93 prosent.

Finansiering/balanse

Selskapet hadde per 31.12.2002 følgende forfallsstruktur på den langsiktige gjeld:



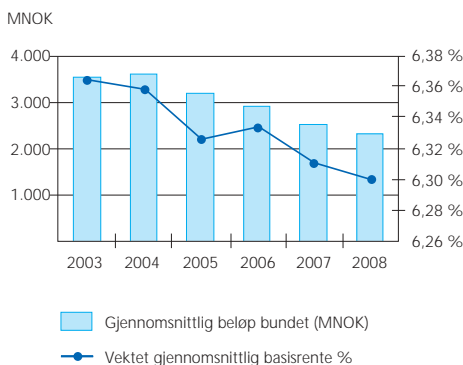
Basert på forhandlinger med større norske banker om refinansiering av eksisterende bankgjeld og lånet til Den norske Stat, har selskapet etablert et rammeverk for en langsiktig finansieringsstruktur. Som ett element i dette, i tillegg til lån i det norske penge- og kapitalmarkedet, er det i februar 2003 kommitert langsiktige finansieringsrammer hos store norske finansinstitusjoner med totalt MNOK 6.000. Finansieringen består av flere transjer med ulik løpetid, opp til 5 år.

Rentesikring

Styret i Entra Eiendom AS har definert en overordnet strategi for håndtering av selskapets finansielle risiko, herunder renterisiko.

I tråd med disse retningslinjer har selskapet etablert en portefølje av rentesikringsavtaler, og for de neste seks årene er gjennomsnittlig rentebinding som følger:

Gjennomsnittlig rentebinding de neste 6 år



«Hva driver unge og eldre til å kline navnetrekket sitt alle vegne? Barneombud Trond Viggo Torgersen har sin teori: Det skyldes Postgirobygget. Skjønt ikke bare Postgirobygget, men alle fæle bygg.»

Trond Viggo Torgersen til Arbeiderbladet 1994

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

Diagrammet viser også den planlagte forfallsstrukturen for den refinansieringen selskapet skal etablere i løpet av 1. kvartal 2003.

hovedtall og finansielle forhold

Nøkkeltall eiendomsportefølje

	BTA				Totalt	Vektet gjenværende leietid (år)	Årlig inntekt løpende kontrakter (NOK 1.000)	%andel av totale leieinntekter
	Kontor	Undervisning	Annet	Utvikling				
Oslo:					536.738	12,9	440.636	62%
Oslo	258.777	25.553		171.788	456.119			
Akershus	51.457			25.215	76.672			
Øvrige Østland	3.948				3.948			
Sør:					129.360	9,0	86.321	12%
Kristiansand	20.320	12.188	1.130	16.572	50.210			
Oslofjord og Agder	71.331	3.403		4.416	79.150			
Vest:					108.297	7,6	108.431	15%
Bergen	56.512	6.027			62.539			
Stavanger	42.752				42.752			
Øvrig	3.006				3.006			
Midt-Nord					64.231	7,5	69.948	10%
Trondheim	36.343				36.343			
Tromsø	12.449		311		12.760			
Bodø	6.461				6.461			
Øvrig	8.667				8.667			
Totalt for selskapet	572.023	47.171	1.441	217.991	838.626	11,4	705.336	100%

Selskapet har en høy utleiegrad, 98%, sett i forhold til ferdigstilt eiendomsmasse. Gjennomsnittlig gjenværende leietid for selskapets eiendommer (eksklusive utvikling) er 11.4 år per 31.12.2002. Utleiegraden for utviklingsprosjektene utgjør 93% av total utviklingsportefølje på 218.000 m². Disse kontraktene er i det alt vesentlige av langsiktig karakter, hvilket bidrar til å redusere risikoen i selskapets portefølje.

12

11

10

9

8

7

6


5

4

3

2

1



«Spreng Postgirobygget»

*Forslag til aktiviteter under
Oslos 1000 årsjubileum i 1998*

vurdering av markedsverdier – eva

I Entra Eiendom AS' Balanced Scorecard-modell inngår EVA som økonomisk resultatmål. EVA er et mål på verdiskapningen i virksomheten. Det inngår i et incitamentsystem. Det medvirker til at alle medarbeidere jobber mot samme mål og belønningen baserer seg på at medarbeiderens innsats skaper verdier for selskapet.

EVA måler merverdien som skapes i virksomheten etter at både eierne og lånegivere har fått sin forventede avkastning. EVA kan benyttes ved vurdering av hele virksomheten, den enkelte eiendom, investeringer og ved kjøp og salg av eiendom.

Dette er EVA

EVA står for «Economic Value Added» og defineres som den merverdi som en virksomhet skaper i en gitt periode. Det er det samme som forvaltningsresultatet, dvs. et justert regnskapsresultat etter skatt, med fradrag for en kapitalkostnad basert på selskapets veide kapitalkostnad.

EVA er forvaltningsresultatet minus kapitalkostnaden for anvendt kapital.

+ Forvaltningsresultat
- Kapitalkostnad
= EVA

Slik beregnes forvaltningsresultatet

+ Netto driftsresultat
- Investeringer
+/- Verdiutvikling av eiendommene
- Administrasjonskostnader
= Resultat etter markedsverdiendringer
- Skatt
= FORVALTNINGSRESULTAT

Forvaltningsresultat

Forvaltningsresultatet skiller seg fra et tradisjonelt resultat etter skatt på følgende måte:

- Det foretas ingen avskrivninger fordi disse kun representerer en beregnet og ikke en faktisk verdireduksjon av eiendommene.
- Rentekostnader tas ikke med fordi disse inngår som en del av kapitalkostnaden.
- Markedsverdiendringer omfatter verdiendringer for alle eiendommer og ikke kun den som realiseres ved eiendomssalg.
- Investeringer reduserer resultatet, noe som innebærer at investeringer likestilles med vedlikeholdskostnader. Med dette blir det tydeliggjort at en investering må gi en økt markedsverdi for eiendommen for å være god.
- Skatt beregnes som 28 prosent av resultat etter markedsverdiendringer.

Kapitalkostnaden

Kapitalkostnaden består av den veide kostnaden for egenkapital og lånt kapital. Kostnaden for egenkapital fastsettes av eierne i form av avkastningskrav. Kostnaden for lånekapital er nettokostnaden ved nyopplåning, med fradrag for skattefordelen.

Anvendt kapital defineres som sum eiendeler i balansen justert for følgende poster: Rentefri gjeld ekskluderes fordi disse er rentefrie og ikke medfører kostnader. Forskjellen mellom eiendommens bokførte verdi og markedsverdien, justert for latent skatt, legges til den totale anvendte kapital som grunnlag for beregning av kapitalkostnaden. Denne markedsverdiutviklingen er også en del av beregningen av forvaltningsresultatet.

Med EVA vurderes dermed kapitalen til markedsverdi og konsernet Entra Eiendom AS vurderes i henhold til en markedsmessig kapitalkostnad (VTK og VEK).

«I 2004 kan Postgribygget være forvandlet fra symbol på dårlig smak til respektert del av bybildet. Og det er ingen liten jobb.»

Aftenposten 1998

EVA som verktøy

Dersom EVA er lik null har både eiere og lånegivere fått sin forventede avkastning. Om EVA er større enn null har Entra Eiendom AS skapt merverdier utover dette.

EVA er godt tilpasset Entra Eiendom AS som en langsiktig aktør i endomsmarkedet. Fokus rettes mot at eiendommene genererer en positiv EVA. Dette skal lede til rasjonelle beslutninger vedrørende sammensetningen av eiendomsporteføljen og fremtidige investeringer. Entra Eiendom AS verdivurderer samtlige eiendommer en gang per år ved en uavhengig taksering, noe som gir en fortløpende vurdering av markedsverdien.

«Om 100 år er politikerne døde. Det de etterlater seg er Postgirobygget. Et monument som er dem verdig.»

Signaturen «None» i Aftenposten 1999

EVA-beregning for 2002

EVA Resultatoppstilling (i mill kr)	2002
Leieinntekter og andre inntekter	673,3
- Forvaltning, drift og vedlikehold	323,1
= Driftsnetto	350,2
- Administrasjonskostnader	54,7
+ Resultat av eksterne oppdrag	0,0
+ Renteinntekter	14,5
+/- Markedsverdiendringer	2.179,0
- Investeringer	1.337,0
= Resultat etter markedsverdiendringer	1.152,0
- Skatt	322,6
= Forvaltningsresultat	829,4
- Kapitalkostnad (rente på sysselsatt kapital)	661,0
= EVA	168,4

15

14

EVA Balanseoppstilling (i mill kr)	2002
Sum aktiva	6.551,0
- Rentefri gjeld	0,0
+/- Regnskapsmessig merverdi justert for latent skatt	3.098,0
= Sum sysselsatt kapital	9.649,0

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

styrets årsberetning

Entra Eiendom AS driver utvikling, utleie, forvaltning, drift, kjøp og salg av fast eiendom i Norge. Foruten Entra Eiendom AS består konsernet av Entra Eiendom Drift AS, Universitetsgaten 2 AS, Biskop Gunnerus gate 14 AS, Instituttveien 24 AS og Tollpakkehuset AS.

Selskapets hovedkontor ligger i Oslo.

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

Entra Eiendom AS 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 2002 forvaltet selskapet ca. 840.000 m² fordelt på ca. 120 eiendommer.

De prosjektene som ble satt i gang i 2001 er videreutviklet i 2002. I tillegg er selskapets portefølje utvidet med flere nye eiendommer. Selskapet har gjennom de ulike aktivitetene i 2002 befestet posisjonen som en sentral aktør i det norske eiendomsmarkedet.

Entra har inngått en rekke gode leiekontrakter i et ellers vanskelig marked. Kundene har uttrykt tilfredshet med arealeffektive og rasjonelle løsninger. Selskapet har dessuten etablert nye og forsterket eksisterende kundeforhold i perioden. Dette har bidratt til verdiskapningen til eierne. Munch-kvartalet i Oslo ble fylt opp i løpet av 2002. Det er et prosjekt på ca. 50.000 m². Justisdepartementet har inngått langsiktig leieavtale for Borgarting Lagmannsrett fra ferdigstilling i 2005. I desember sluttforhandlet selskapet salg av Keysergate 15 til Norsk Kommuneforbund.

I 2002 har selskapet kjøpt Nasjonalbiblioteket i Oslo. Den eksisterende bygningen skal rehabiliteres. I forståelse med Kulturdepartementet skal Entra Eiendom AS bygge et tilbygg for kontorer og nye magasiner. Det var 30 grupper av arkitekter og landskapsarkitekter som meldte seg på i prosjektkonkurransen om utforming av tilbygget og parken rundt. Vinneren ble kåret i desember. Bygget skal stå ferdig i 2005.

Med avtale om Aftenposten som leietaker ble Biskop Gunnerus gate 14 (tidligere Postgirobygget) fullt utleid i 2002. En avtale med Schibsted-

konsernet innebærer at Entra har overtatt Akersgaten 32, 34, 36 og 51, og får således utvidet porteføljen med flere sentralt beliggende eiendommer som har et stort potensial for videre utvikling. I tillegg skal Entra overta Schibsted Drift AS, som gir et verdifullt tilskudd til selskapets kompetanse innenfor drift og service.

Også utenfor Oslo har det vært betydelig aktivitet. Det nye Fylkeshuset i Vest-Agder er ferdigstilt i tråd med budsjett og tidsplan. Den gamle tollboden på Brattøra i Trondheim er rehabilitert, og i november overtok Domstolsadministrasjonen sine nye lokaler i den ærverdige bygningen. Første spadetak er tatt for det nye Justisbygget i Moss.

Det er inngått en rekke nye leieavtaler, både med nye og eksisterende leietakere.

Resultat og balanse, finansielle forhold og likviditet

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Resultatprognoser for år 2003 og selskapets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover viser positive tall. Selskapet er i en sunn økonomisk stilling, med tilfredsstillende likviditet.

Resultatregnskap og kontantstrøm

Konsernets omsetning var 673,8 mill. kroner i 2002. Årets driftsresultat utgjorde 186,1 mill. kroner, mens resultat før skatt var – 17,8 mill. kroner. Regnskapet bærer preg av at selskapet i 2002 har hatt betydelige utgifter knyttet til store utviklingsprosjekter hvor det pågår større rehabiliteringsarbeider. Resultat etter skatt er 130,2 mill. kroner for Entra Eiendom AS og -13,3 mill. kroner for konsernet Entra Eiendom AS.

Balanse og egenkapital

Bokført totalkapital var ved utgangen av året 6.518,0 mill. kroner. Bokført egenkapitalandel per 31.12.2002 var 23,1 prosent. Basert på et gjennomsnitt av to eksterne, uavhengige verdierverdier i selskapet utover de bokførte verdier.

Finansiering og likviditet – finansiell risiko

Konsernets likvide midler, inkludert likvide finansielle plasseringer per 31.12.2002, var 173,6 mill. kroner. I tillegg hadde selskapet per 31.12.2002 kommitterte, utrukne finansieringsrammer hos norske banker på til sammen 750 mill. kroner.

Det er i løpet av 2002 arbeidet med å tilrettelegge for konsernets langsiktige finansiering gjennom å utvikle relasjoner til store aktører i kapitalmarkedet. Norske banker har i februar 2003 kommitert langsiktig finansiering på i alt NOK 6 mrd. som et ledd i den langsiktige finansieringsstrukturen. Med dette har selskapet sikret refinansiering av eksisterende bankgjeld, gjeld til Den norske Stat og finansiering av de planlagte aktiviteter. Gjelden til Den norske Stat vil bli innfridd per 31.03.2003. Den pågående refinansiering sikrer handlingsrom for videre utvikling i tråd med selskapets strategi.

Konsernets evne til egenfinansiering av investeringer er tilfredsstillende.

Samlet gjeld i konsernet per 31.12.2002 var 5.012,3 mill. kroner. Samlet rentebærende gjeld i konsernet utgjorde per 31.12.2002 4.687,7 mill. kroner.

Selskapet har vedtatt en rentesikringspolicy som innebærer at den gjennomsnittlige vektede durasjon i porteføljen av lån og sikringsinstrumenter skal være mellom 2 og 4 år, når det er tatt hensyn til planlagt utvikling i selskapets opplåning. Konsernets gjennomsnittlige rentesats er 6,7% p.a. ved utgangen av 2002.

Årsresultat og disponeringer

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Entra Eiendom AS:

Foreslått utbytte	Kr	0
Overført til egenkapital	Kr	130.248.846
Totalt disponert	kr	130.248.846

Selskapets frie egenkapital per 31.12.2002 var kr 244.618.693,-.

Aksjonærforhold

Den norske Stat v/Nærings- og handelsdepartementet eier 100 prosent av selskapets aksjer.

Arbeidsmiljø og personale

Sykefraværet i selskapet var på totalt 8.152 timer i 2002, som utgjorde 5.01 prosent av total arbeidstid i selskapet. Sykefraværet anses å være moderat.

Det har i løpet av året ikke blitt rapportert om 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 blir det iverksatt tiltak for forbedringer.

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

Utviklingen de senere år med at stadig flere går ut av arbeidslivet på langvarige trygdeordninger er ikke til det beste verken for individ, bedrift eller samfunn. Sykefravær, uføretrygd og tidlig pensjon bidrar også til å svekke tilgangen på arbeidskraft til alle deler av samfunnslivet. I 2001 inngikk Regjeringen og partene i arbeidslivet en intensjonsavtale om å samarbeide for å styrke arbeidslinjen i arbeidslivet. I 2002 sluttet Entra seg til avtalen om Inkluderende arbeidsliv.

Selskapets påvirkning på det ytre miljø

For Entra Eiendom AS er det et mål at bygningene våre utgjør en minst mulig belastning på miljøet, og at selskapet bidrar til en god utnyttelse av energi og andre ressurser innenfor våre økonomiske rammevilkår. Vi gjennomfører årskostnadsanalyser på alle investeringene våre for å finne optimale systemer i en balanse mellom investering og drift og vedlikehold. Slik ønsker vi å bidra til at næringen gir en mindre belastning på våre naturressurser. Vi gjenbraker bygningsmaterialer der det er mulig, bruker miljøvennlige materialer og benytter oppvarming med vannbåren varme som muliggjør vannpumper og fornybare energiformer.

I alle nye byggeprosjekter, ombygginger og vedlikeholdsarbeider legger vi vekt på tiltak som bidrar til redusert energiforbruk. For driftspersonalet vårt er det en prioritert oppgave å følge opp eiendommenes løpende energiforbruk og legge til rette for lavest mulig forbruk.

Et av våre viktigste bidrag til en bærekraftig utvikling er arealeffektivitet. Entra Eiendom AS arbeider meget aktivt med å implementere nye arbeidsformer og rasjonelle arealer i alle eiendommene våre.

De antikvariske verdiene i selskapets bygninger ivaretas på en forsvarlig måte i tråd med gjeldende lover og regler. Ved avhending av eiendommer med bygninger oppført før 1950 følger

17
16
15
14
13
12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1

styrets beretning

selskapet 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.

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

Fremtidig utvikling

Entra har gjennom det siste året befestet sin posisjon som en sentral aktør i det norske eiendomsmarkedet.

Å videreutvikle de gode alliansene som er inngått i løpet av selskapets første tre år, er sentralt for ytterligere å befeste selskapets markedsposisjon. Partnerskapsformen vil bli viktig i tiden som kommer 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. Det er selskapets uttalte målsetning å være ledende i de prioriterte markedene. En tilpasning

av porteføljen vurderes fortløpende og vurderes i sammenheng med viktige kunderelasjoner.

Entra Eiendom AS' leietakere består i dag av 93 prosent offentlige virksomheter. De er primærkundene og selskapet har solid kunnskap om denne kundegruppens behov for lokaler og relaterte tjenester. Selskapet har samtidig som strategisk målsetning å øke andelen private leietakere de nærmeste årene.

Selskapet har etablert en strategi fram mot år 2005 som skal sikre grunnlag for en fortsatt positiv utvikling. Fortsatt vekst skal oppnås gjennom å satse på foredling og videreutvikling av eksisterende eiendomsmasse og kundeforhold, nybygg og kjøp. I tillegg ser selskapet et tilfang av nye muligheter. Sentralt i den videre utviklingen står også en klar satsing på å utvikle tjenestespekteret videre mot kundene gjennom «facility management».

Framtidige investeringer

Entra har en betydelig andel av utviklingsprosjekter i sin portefølje. Av en total eiendomsmasse på 838.626 m², utgjør 217.991 m² eller 26 prosent utviklingseiendom, som står overfor ombygging, rehabilitering, påbygging eller nybygging. I løpet av 2003 vil 139.000 m² bli ferdigstilt. Alle disse arealene er i prinsippet utleid.

I tråd med selskapets strategi, vil fremtidige behov og lokaliseringsspørsmål for vår primære kundegruppe kunne medføre nye investeringer.

Finansiell utvikling

Basert på verddivurdering av selskapets balanse, sett i sammenheng med den underliggende solide, langsiktige kontantstrøm, har konsernet etter styrets oppfatning god finansiell kapasitet til å gjennomføre de planlagte investeringsaktivitetene. De kommitterte rammer for langsiktig finansiering sikrer selskapet tilstrekkelig handlefrihet.

Hendelser etter regnskapsårets utgang

I januar 2003 inngikk Entra Eiendom AS endelig avtale med Norsk Kommuneforbund om å overta 100 prosent av aksjene i Kristian Augusts gate 23 AS, som eier Kristian Augusts gate 23 i Oslo. Det ble videre inngått avtale med Norsk Helse- og Sosialforbund om å overta eiendommen Tvetenveien 22 i Oslo. Det nye forbundet, som er en sammenslåing av de to nevnte forbund, vil i 2004 overta Keyersgate 15 fra Entra Eiendom AS



Styret i Entra Eiendom AS fra venstre: Bjørnar Sletten, Gerd Kjellaug Berge, Knut Grøholt, Trine Buttingsrud, Mathiesen, Steinar Stokke, Hanne Berg og Erik Løfsnes. Nils Arne Gundersen var ikke til stede da bildet ble tatt.

Foto: Astrid Hals

når denne eiendommen er ferdig utviklet. Med denne transaksjonen er samtlige arealer i Munchkvartalet disponert.

I forbindelse med avtalen med Schibsted-konsernet i desember 2002, har det i januar 2003 vært gjennomført en due dilligence-prosess knyttet til Entras overtagelse av aksjene Schibsted Drift AS. Aksjene er med virkning fra 01.01.03 overtatt av Entra Eiendom AS. Overtagelse skjer til bokført verdi. Schibsted Drift AS vil bli innkorporert i Entras øvrige driftsorganisasjon, og vil dessuten fortsatt ha ansvar for operativ drift av øvrige eiendommer for Schibsted-konsernet.

Oslo 20. februar 2003

Steinar Stokke
Styrets leder (Sign.)

Hanne Berg
Styremedlem (Sign.)

Gerd Kjellaug Berge
Styremedlem (Sign.)

Trine Buttingsrud Mathiesen
Styremedlem (Sign.)

Knut Grøholt
Styremedlem (Sign.)

Bjørnar Sletten
Styremedlem (Sign.)
(ansattrepresentant)

Nils Arne Gundersen
Styremedlem (Sign.)
(ansattrepresentant)

Erik Løfsnes
Administrerende direktør (Sign.)

19

18

17

16

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1





årsregnskap

Resultatregnskap 01.01-31.12

(Alle tall i NOK 1000)

Entra Eiendom AS			Note	Entra Eiendom Konsern		
2001	2002			2002	2001	
DRIFTSINNEKTER						
576.389	605.381	Leieinntekter	10	637.436	614.825	
22.508	35.906	Annen driftsinntekt		36.378	22.433	
598.898	641.286	Sum driftsinntekter		673.814	637.259	
DRIFTSKOSTNADER						
105.280	134.732	Vedlikehold	13	242.656	114.555	
59.402	61.703	Forvaltning/drift	13	80.428	62.126	
35.523	53.375	Administrasjonskostnader	13	54.694	38.491	
76.749	82.330	Ordinære avskrivninger	2	109.891	93.209	
-	-	Avskrivning goodwill		65	-	
276.955	332.140	Sum driftskostnader		487.735	308.381	22
321.943	309.147	DRIFTSRESULTAT		186.080	328.878	21
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER						
-	22.465	Renteinntekter fra selskap i samme konsern		-	-	20
23.591	12.918	Renteinntekt		13.423	25.339	19
144	1.073	Annen finansinntekt		1.073	144	18
-	-1.615	Rentekostnader til selskap i samme konsern		-	-	17
-150.249	-161.586	Rentekostnad		-217.778	-198.462	16
-14.554	-618	Annen finanskostnad		-618	-16.798	15
-141.068	-127.363	Netto finansposter		-203.901	-189.778	14
180.875	181.784	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		-17.822	139.100	13
50.701	51.535	Skattekostnad på ordinært resultat	9	-4.523	39.417	12
130.173	130.249	ÅRSRESULTAT		-13.299	99.684	11
Opplysninger om avsetninger til:						
80.000	-	Utbytte				10
50.173	130.249	Annen egenkapital				9

[8](#)

[7](#)

[6](#)

[5](#)

[4](#)

[3](#)

[2](#)

[1](#)

Eiendeler 31.12

(Alle tall i NOK 1000)

	Entra Eiendom AS			Entra Eiendom Konsern		
	2001	2002	Note	2002	2001	
	ANLEGGSMIDLER					
	Immaterielle eiendeler					
	26.512	20.814	Utsatt skattefordel	9	15.945	11.367
	-	-	Goodwill	2	261	-
	26.512	20.814	Sum immaterielle eiendeler		16.206	11.367
	Varige driftsmidler					
	3.226.459	3.909.139	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	5.171.124	4.374.297
	13.094	8.682	Maskiner og inventar	2	12.872	13.094
	186.176	522.138	Anlegg under utførelse	2	924.276	230.566
	3.425.729	4.439.958	Sum varige driftsmidler		6.108.273	4.617.957
	Finansielle anleggsmidler					
	103.795	-	Lån til foretak i samme konsern	5	-	-
23	357.207	475.520	Investeringer i datterselskap	3	-	-
	-	1.539	Investeringer i aksjer og andeler		239	-
22	7.475	8.778	Andre langsiktige fordringer	4	8.778	7.475
21	468.477	485.836	Sum finansielle anleggsmidler		9.017	7.475
20	3.920.718	4.946.609	Sum anleggsmidler		6.133.495	4.636.799
19	OMLØPSMIDLER					
18	Fordringer					
17	143.273	143.245	Kundefordringer		145.109	143.273
	5.620	66.495	Andre kortsiktige fordringer	5	65.772	90.774
16	148.892	209.739	Sum fordringer		210.881	234.047
15	35.013	18.377	Obligasjoner og sertifikater	12	18.377	35.013
14	124.127	826.936	Kontanter og bankinnskudd	6	155.218	164.520
13	308.032	1.055.053	Sum omløpsmidler		384.477	433.580
12	4.228.751	6.001.662	SUM EIENDELER		6.517.971	5.070.379

11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1

årsregnskap

Egenkapital og Gjeld 31.12

(Alle tall i NOK 1000)

Entra Eiendom AS			Note	Entra Eiendom Konsern	
2001	2002			2002	2001
EGENKAPITAL					
Innskutt egenkapital					
142.194	142.194	Aksjekapital	1, 7	142.194	142.194
1.271.984	1.271.984	Overkursfond	1	1.271.984	1.271.984
1.414.178	1.414.178	Sum innskutt egenkapital		1.414.178	1.414.178
Opptjent egenkapital					
135.184	265.433	Annen egenkapital	1	91.484	104.783
135.184	265.433	Sum opptjent egenkapital		91.484	104.783
1.549.362	1.679.611	Sum egenkapital		1.505.662	1.518.961
GJELD					
Annens langsiktig gjeld					
559.800	552.800	Gjeld til kredittinstitusjoner	4	1.417.800	1.424.800
1.584.891	3.269.891	Øvrig langsiktig gjeld	4	3.269.891	1.584.891
2.144.691	3.822.691	Sum annen langsiktig gjeld		4.687.691	3.009.691
Kortsiktig gjeld					
142.042	51.079	Leverandørgjeld		54.256	164.396
29.286	-	Betalbar skatt	9	55	34.154
2.580	1.393	Skyldig offentlige avgifter		1.393	2.580
80.000	-	Utbytte		-	80.000
280.790	446.889	Annen kortsiktig gjeld	5	268.915	260.598
534.698	499.361	Sum kortsiktig gjeld		324.618	541.727
2.679.389	4.322.051	Sum gjeld		5.012.309	3.551.418
4.228.751	6.001.662	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6.517.971	5.070.379

24

23

22

21

20

19

18

17

16

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

Kontantstrømpoppstilling 01.01. - 31.12

(Alle tall i NOK 1000)

Entra Eiendom AS		Entra Eiendom konsern			
2001	2002		2002	2001	
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
180.875	181.784	Resultat før skatt	-17.822	139.100	
-3.015	-21.146	Gevinst ved salg av varige driftsmidler	-19.851	-3.015	
-	-29.286	Betalbar skatt	-34.154	-	
76.749	82.330	Ordinære avskrivninger	109.891	96.967	
-16.513	-90.935	Endring i varer, kundefordringer og leverandørgjeld	-111.976	5.840	
96.207	80.328	Endring i andre tidsavgrensingsposter	31.209	126.042	
334.302	203.075	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-42.703	364.934	
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
25	-238.306	-1.097.420	Investeringer i varige driftsmidler	-1.601.581	-1.450.753
	6.535	22.000	Salg av varige driftsmidler (salgssum)	22.150	6.535
24	-327.011	14.650	Endring i andre investeringer	14.833	30.197
23	-558.782	-1.060.770	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1.564.598	-1.414.021
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
22	-	1.685.000	Opptak av ny gjeld (kortsiktig og langsiktig)	1.685.000	865.000
21	-7.000	-7.000	Nedbetaling av gammel gjeld	-7.000	-7.000
	-	-37.496	Utbetalt konsernbidrag	-	-
20	-40.000	-80.000	Utbetalt utbytte	-80.000	-40.000
19	-47.000	1.560.504	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	1.598.000	818.000
18	-271.480	702.809	Netto endring i likvider i året	-9.302	-231.087
17	395.607	124.127	Kontanter og bankinnskudd per 01.01	164.520	395.607
16	124.127	826.936	Kontanter og bankinnskudd per 31.12	155.218	164.520

16
15
14
13
12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1

noter

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, Instituttveien 24 AS og Tollpakket 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 datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi eller mindreverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld balanseføres som goodwill. Merverdier i konsernregnskapet avskrives lineært over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

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 regn-

skapsskikk. 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 investeringens verdi 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 individuelle 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.

26
25
24
23
22
21
20
19
18
17
16
15
14
13
12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1

27
26
25
24
23
22
21
20
19
18
17
16
15
14
13
12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1

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 opptjeningstid. 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 estimatavik i den grad de overstiger 10 % av den største av pensjonsforpliktelsene og pensjonsmidlene (korridor).

Skatt

Skatteskostnaden 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 pr 31.12.01	142.194	1.271.984	135.184	1.549.362
Årets resultat	-	-	130.249	130.249
Egenkapital pr 31.12.02	142.194	1.271.984	265.433	1.679.611

Entra Eiendom Konsern

	Aksjekapital	Overkursfond	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 31.12.01	142.194	1.271.984	104.783	1.518.961
Årets resultat	-	-	-13.299	-13.299
Egenkapital pr 31.12.02	142.194	1.271.984	91.484	1.505.662

Note 2 Varige driftsmidler

(Alle tall i 1000)

Entra Eiendom AS

	Tomter *	Bygninger	Maskiner	Driftsløsøre	Anlegg under utf.*	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 31.12.01	401.348	2.922.140	54	20.677	186.176	3.530.395
Tilgang	89.870	669.489	54	2.040	335.962	1.097.415
Avgang	-90	-814	-	-	-	-904
Anskaffelseskost 31.12.02	491.128	3.590.815	108	22.717	522.138	4.626.90
Akk. avskrivninger 31.12.01	-	97.029	7	7.629	-	104.666
Avskrivninger	-	75.824	21	6.485	-	82.330
Avgang	-	-49	-	-	-	-49
Akk. avskrivninger 31.12.02	-	172.804	29	14.114	-	186.947
Balanseført verdi 31.12.02	491.128	3.418.011	79	8.603	522.138	4.439.959

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

Entra Eiendom Konsern

	Tomter *	Bygninger	Maskiner	Driftsløsøre	Anlegg under utf.*	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 31.12.01	567.098	3.924.447	54	21.665	230.566	4.743.830
Tilgang	147.191	753.371	54	7.255	693.710	1.601.581
Avgang	-90	-814	-	-1.579	-	-2.483
Anskaffelseskost 31.12.02	714.199	4.677.004	108	27.341	924.276	6.342.928
Akk. avskrivninger 31.12.01	-	117.248	7	7.691	-	124.947
Avskrivninger	-	102.879	21	6.991	-	109.891
Avgang	-	-49	-	-135	-	-184
Akk. avskrivninger 31.12.02	-	220.078	29	14.548	-	234.655
Balanseført verdi 31.12.02	714.199	4.456.926	79	12.793	924.276	6.108.273

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	Anskaffelses- tidspunkt	Forretnings- kontor	Eier - og stemmeandel	Balanseført verdi
Entra Eiendom Drift AS	20.09.00	Oslo	100%	376
Universitetsgaten 2 AS	03.09.01	Oslo	100%	203.666
29 Biskop Gunnerusgt. 14 AS	26.03.01	Oslo	100%	219.516
Instituttveien 24 AS	17.12.01	Oslo	100%	50.687
28 Tollpakket AS	28.02.02	Oslo	100%	1.275

Note 4 Fordringer, gjeld og finansielle instrumenter

(Alle tall i 1000)

	Entra Eiendom AS		Entra Eiendom Konsern	
	2002	2001	2002	2001
24 Andel fordringer med forfall senere enn ett år				
Lån til foretak i samme konsern	-	103.795	-	-
23 Andre langsiktige fordringer	778	7.475	778	7.475
22 Sum	778	111.270	778	7.475

	Entra Eiendom AS		Entra Eiendom Konsern	
	2002	2001	2002	2001
20 Andel langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år				
Gjeld til kredittinstitusjoner	185.500	192.500	1.054.500	192.500
19 Annen langsiktig gjeld	20.000	20.000	20.000	20.000
18 Sum	205.500	212.500	1.074.500	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	
	2002	2001	2002	2001
15 Gjeld sikret ved pant	902.800	559.800	1.767.800	1.424.800
14 Pantsatte eiendeler:				
13 Bygninger og tomter	698.899	348.733	2.133.782	1.422.265

Rentesikring og finansielle instrumenter

Styret i Entra Eiendom AS har definert følgende strategi og retningslinjer for rentesikring:

1. Spre forfallstidspunkter slik at ikke alle lån kommer til forfall samtidig.
2. Spre låneporteføljen over flere ulike løpetider. for å diversifisere risiko over tid.
3. Løsrive beslutningene om valg av renteperioder fra tidspunktene for forfall på lånene.
4. Bruke de finansielle instrumenter som til enhver tid vurderes mest hensiktsmessige.
5. Vektet durasjon er definert som måleparameter for styring av låneporteføljen:

Vektet durasjon skal til enhver tid være i intervallet 2-4 år.

Mål for vektet durasjon skal hensynta planlagt opptak av gjeld.

Porteføljen av rentesikringsforretninger har følgende forfallsstruktur:

Utløpsår	Beløp	Andel	Gjennomsnittlig basisrente
2003	-	0%	6.16%
2004	600.000	11%	6.24%
2005	1.500.000	28%	6.50%
2006	400.000	7%	6.96%
2007	550.000	10%	6.31%
2008 og senere	2.385.500	44%	6.31%
	5.435.500	100%	

Terminerte swapkontrakter - regnskapsmessig behandling

Selskapet reverserte per 20.03.2002 2 stk. renteswapper pålydende til sammen NOK 750 mill. med opprinnelig løpetid frem til 02.04.2012. Swappene ble reversert med virkning fra 02.04.2003. Dette ga selskapet en gevinst på NOK 27.533.440.- som ble utbetalt per 20.03.2002. Regnskapsmessig er gevinsten periodisert over gjenværende opprinnelig løpetid for de to forretningene

Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

(Alle tall i 1000)

Entra Eiendom AS	2002	2001
Fordringer		
Lån til foretak i samme konsern	-	103.795
Andre fordringer	647	327
Sum	648	104.122
Gjeld		
Leverandørgjeld	-	-
Annen kortsiktig gjeld	163.723	37.497
Sum	163.723	37.497

Note 6 Bankinnskudd

(Alle tall i 1000)

	Entra Eiendom AS	Entra Eiendom Konsern
Bundne skattetrekkmidler utgjør:	152	152

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/ Nærings- og handelsdepartementet.

31 Note 8 Pensjoner

(Alle tall i 1000)

30

29 Selskapet har pensjonsordninger som omfatter i alt 88 personer. Ordningene gir rett til definerte fremtidige
28 ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen
27 på ytelsene fra folketrygden. I tillegg har selskapet ytelser fra 62 år etter avtalefestet førtidspensjonsordning
(AFP) for offentlig sektor.

27

26

Entra Eiendom AS og Konsern

2002 2001

25

Nåverdi av årets pensjonsopptjening 2.072 1.969

24

Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen 1.586 1.185

23

- Avkastning på pensjonsmidler 1.447 1.289

23

Administrasjonskostnad SPK 40 35

22

Arbeidsgiveravgift 317 268

22

Netto pensjonskostnad 2.567 2.168

21

20

Entra Eiendom AS og Konsern

2002 2001

19

Beregnete pensjonsforpliktelser pr 31.12 27.993 24.386

18

Pensjonsmidler (til markedsverdi) pr 31.12 26.453 22.448

17

Ikke resultatført virkning av estimatavvik -2.413 -

17

Netto overfinansiering -873 1.938

16

15

Økonomiske forutsetninger:

14

Diskonteringsrente 6,0 %

14

Forventet lønnsregulering 3,3 %

13

Forventet pensjonsøkning/G-regulering 2,9 %

13

Forventet avkastning på fondsmidler 6,1 %

12

Forventet uttaksprosent AFP-ordningen 20,0 %

11

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

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

Note 9 Skatt

(Alle tall i 1000)

	Entra Eiendom AS		Entra Eiendom Konsern		
	2002	2001	2002	2001	
Årets skattekostnad fordeler seg på:					32
Betalbar skatt	45.837	20.066	55	34.154	
Endring i utsatt skatt	5.698	-	-4.577	5.263	31
Sum skattekostnad	51.535	20.066	-4.523	39.417	30
Beregning av årets skattegrunnlag:					29
Resultat før skattekostnad	181.784	180.875	-17.822	139.101	
Permanente forskjeller *)	2.269	201	2.445	1.673	28
Grunnlag for årets skattekostnad	184.053	181.076	-16.352	140.773	
Endring i midlertidige forskjeller	-20.349	-	16.546	90.642	27
Anvendelse av underskudd til fremføring	-	-109.412	-	-109.437	26
Årets skattegrunnlag	163.703	71.664	195	121.979	25
Oversikt over midlertidige forskjeller:					24
Fordringer	-	-	29	-	
Anleggsmidler	-94.028	-97.498	-36.594	-43.410	23
Pensjoner	873	475	873	475	
Gevinst- og tapskonto	18.820	2.338	18.820	2.338	22
Netto midlertidige forskjeller	-74.336	-94.685	-16.872	-40.598	21
Underskudd til fremføring	-	-	-40.073	-	
Grunnlag for utsatt skattefordel i balansen	-74.336	-94.685	-56.945	-40.598	20
28% utsatt skatt	-20.814	-26.512	-15.945	-11.367	19
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel					
Utsatt skattefordel i balansen	-20.814	-26.512	-15.945	-11.367	18
Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:					17
Skatt på årets skattegrunnlag	45.837	20.066	55	34.154	16
Skatt på avgitt konsernbidrag	-45.837	-10.499	-	-	15
Betalbar skatt i balansen	0	9.567	55	34.154	14
Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 28 % av resultat før skatt:					13
28 % skatt av resultat før skatt	50.899	50.645	-4.990	38.948	
Estimatendring ved balanseføring av utsatt skattefordel	-	-	-217	-	12
Permanente forskjeller (28%)	635	56	685	468	11
Beregnet skattekostnad	51.535	50.701	-4.523	39.417	10
Nominell skattesats	28%		28%		9

*) Inkluderer: ikke fradagsberettigede kostnader, som feks representasjon

Note 10 Leieinntekter

(Alle tall i 1000)

33	32	Entra Eiendom AS		Entra Eiendom Konsern	
		2002	2001	2002	2001
	Geografisk fordeling				
	Øst-Norge	356.347	333.751	388.402	372.187
31	Sør-Norge	83.814	86.149	83.814	86.149
	Vest-Norge	102.019	95.572	102.019	95.572
30	Midt- og Nord Norge	63.201	60.918	63.201	60.918
29	Sum	605.381	576.389	637.436	614.825

28

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

(Alle tall i 1000)

26	25	Entra Eiendom AS		Entra Eiendom Konsern	
		2002	2001	2002	2001
	Lønnskostnader				
	Lønninger	25.449	29.347	25.449	29.347
23	Arbeidsgiveravgift	5.414	4.536	5.414	4.536
	Pensjonskostnader	2.567	1.900	2.567	1.900
22	Andre ytelser	1.657	1.381	1.657	1.381
21	Sum	35.088	37.164	35.088	37.164

20 I gjennomsnitt har det i løpet av regnskapsåret vært 96 ansatte.

19

18 Ytelser til ledende personer

17	Daglig leder		Styret
	Lønn	1.461	370
	Pensjonsutgifter	52	
16	Annen godtgjørelse	101	

15

14	Entra Eiendom AS		Entra Eiendom Konsern
	Revisor (kostnadsført)		
13	Revisjon	310	378
	Teknisk regnskapsbistand og attestasjoner	271	331
12	Avtalte kontrollhandlinger/Due Dilligence	467	467
	Andre tjenester	494	494

11

10 Tallene er ekskl mva

9

8

7

6

5

4

3

2

1

Note 12 Obligasjoner og sertifikater

(Alle tall i 1000)

Entra Eiendom AS og konsern

Utsteder	Valuta	Balanseført verdi	Markedsverdi
Banker/finansinstitusjoner	NOK	18.002	18.029
Kredittforetak	NOK	0	0
Sum obligasjoner/sertifikater		18.002	18.029

Obligasjonene/sertifikatene er vurdert til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Selskapet har lagt porteføljepriippet 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.

Note 13 Omgruppering kostnader

(Alle tall i 1000)

I forbindelse med avleggelse av årsregnskapet for 2002 har selskapet endret prinsipp for gruppering av drifts-kostnader. Grupperingen er nå mer tilpasset selskapets drift, og består av følgende inndeling:

- Vedlikehold
- Forvaltning/drift
- Administrasjon

I resultatoppstillingen er sammenligningstallene for 2001 også gruppert om slik at tallene for 2001 og 2002 kan sammenlignes.

I gruppene forvaltning/drift og administrasjon inngår også lønns- og personalkostnader med følgende beløp:

	2002	2001
Forvaltning/drift:	12.956	19.978
Administrasjon:	22.132	17.648

Til generalforsamlingen i Entra Eiendom AS

Revisjonsberetning for 2002

Vi har revidert årsregnskapet for Entra Eiendom AS for regnskapsåret 2002, som viser et overskudd på 130,2 millioner kroner for morselskapet og et underskudd på kr 13,3 millioner kroner 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, kontantstrømoppstilling, notisopplysninger og konsernregnskap. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av selskapets styre og administrerende direktør. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

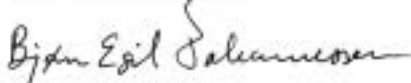
Vi har utført revisjonen i samsvar med revisorloven og norsk god revisjonsskikk. God revisjonsskikk krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet 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 foesvarlig 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 2002 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regskapskikk
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god regskapskikk
- 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, 20. februar 2003

PriceWaterhouseCoopers DA



Bjørn Egil Johannessen
Statsautorisert revisor

strategisk fokus

Entra Eiendom AS' forretningsidé er

«Å tilby kundetilpassede lokaler og tjenester til offentlige og private virksomheter i Norge».

Entra Eiendom AS' visjon er

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

Å satse langsiktig på prioriterte verdier med kundenes behov i fokus, vil gi selskapet styrke til å stå gjennom svingninger i markedet. Å bygge opp kompetanse og langsiktige relasjoner vil bidra til å styrke selskapets posisjon som preferert aktør i situasjoner med ubalanse mellom tilbud og etterspørsel i markedet.

Nedenstående forenklete skisse av verdikjeden innenfor eiendomsvirksomhet illustrerer Entrass posisjon i eiendomsmarkedet. Entra ønsker å møte kundene i alle ledd i verdikjeden. Derfor har vi utvidet spekteret av tjenester i forhold til det utgangspunktet som var lagt på eie, utleie og drift.



For å kunne være i forkant og tilby attraktive kontorløsninger, er det viktig at selskapet også er godt posisjonert i prosjektutvikling. Det er et definert mål at minimum 15 prosent av selskapets portefølje skal bestå av utviklingsprosjekter. Andelen prosjekter av verdien av selskapets totale portefølje utgjør 37 prosent per 31.12.02. Dette er en betydelig økning fra etableringen.

Selskapet er også i ferd med å styrke posisjonen i kundeenden av verdikjeden, ved å definere

36

utleie, drift og service et viktig ben i selskapets virksomhet («facility management»). Markedet for tilleggstjenester utvikles fordi kundene ønsker å fokusere sterkere på egen kjernevirksomhet.

35

34

Rammebetingelser og markedsposisjon

33

Selskapets rammebetingelser er under konstant endring. Den store usikkerheten i eiendomsmarkedet i 2002 til tross; Entra Eiendom AS har en god posisjon i markedet. Vi har sikret langsiktige kontrakter med solide og attraktive leietakere og dessuten gjennomført store prosjekter i et fallende marked.

32

31

30

Entra Eiendom AS har et solid fundament for videre utvikling med sterke langsiktige relasjoner til den primære kundegruppen vår. Å kunne tilby konkurransedyktige tjenester og være en preferert samarbeidspartner vil være en grunnleggende forutsetning for videre utvikling.

29

28

27

26

Selskapet har løpende fokus på nye muligheter innenfor den fastlagte strategien. Det er en klar målsetning å ta en betydelig markedsposisjon i primærmarkedene. Gjennom transaksjoner og utviklingsoppgaver Entra har påtatt seg, iverksatt og delvis gjennomført fra stiftelsen for tre år siden, har selskapet dokumentert evne til å nå de fastsatte målene. Av prosjektporteføljen, som utgjør en betydelig andel (37 prosent) av selskapets balanse, er 93 prosent utleid. Entra har etablert gode kunderelasjoner med krevende kunder, så vel private som offentlige.

25

24

23

22

21

20

19

Entra Eiendom AS prosjektportefølje karakteriseres av lav markedsrisiko. Selskapets posisjonering med langsiktige leiekontrakter har sikret at eksponeringen mot markedssvingningene ikke utgjør noen fare for selskapets soliditet eller løpende kontantstrøm.

18

17

16

15

Selskapet har også dokumentert evnen til å foredle de eksisterende verdiene ved reutleie, gjenbruk og fornyelse av etablerte kunderelasjoner. En betydelig andel av kontraktene er reforhandlet og nye kontrakter er etablert på markedsmessige vilkår.

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1



«Entra Eiendom kjøper
Postgirobygget»

Aftenposten 2001

virksomheten vår

«Postgirobygget i Oslo skal få ny drakt. Bygningen skal løftes opp, deles på midten og strekkes i høyden. Dermed kan forargelsens hus framstå som to tårn med søylegang i gateplan og fire nye toppetasjer.»

Dagbladet 2001

Arkitektene på det nye bygget er HRTB Arkitekter

Basisen for å operere i et langsiktig utleiemarked er en sterk kundeorientering. Det krever at Entra Eiendom AS sammen med kundene utvikler fremtidens kontorløsninger. Derfor gjennomfører vi kontinuerlige kundemålinger for bedre å kunne forstå kundenes utviklingsbehov både på kort og lang sikt. Målingene gir dessuten underlag for å kunne gjennomføre stadige forbedringer. Kjernen i vår kunderelasjon skal gjennomføres av en aktiv dialog der kundene blir møtt med profesjonalisme, lydhørhet og serviceinnstilling. Hos oss skal leietakerne føle seg velkomne.

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. Et mål er at 90 prosent av kundene skal være så fornøyde at de kan tenke seg å leie igjen av Entra. Fra 2001 til 2002 har kundetilfredsheten økt fra 84 til 85,8 prosent, mens svarandelen økte fra 50 til 77 prosent.

Vi er på rett vei, men ambisjonene våre er høyere. På bakgrunn av årets resultat skal vi i 2003 gjennomføre diverse aktiviteter for å få mer tilfredse kunder og økt lojalitet. Alle markedsområdene i Entra har satt seg klare forbedringsmål for neste periode.

Eiendomsporteføljen besto i 2002 av

- 7 prosent private leietakere
- 93 prosent offentlige leietakere

Dette er en liten økning i andelen private leietakere. Det er først og fremst det store innslaget av private foretak i Biskop Gunnerus gate 14, det tidligere Postgirobygget, som Aftenposten, Leo Burnett og Econ Senter for økonomisk analyse, som er årsaken til denne økningen.

Utvikle rasjonelle løsninger

Å utvikle nye og eksisterende eiendommer er en prioritert oppgave for Entra Eiendom AS. Vi legger vekt på å utvikle arealeffektive og rasjonelle løsninger der kundenes løpende behov for omstilling og organisasjonstilpassing er det bærende elementet. Arealeffektivitet er dessuten en betydelig bidragsyter i miljø- og energispørsmål.

Samspill med de beste fagmiljøene innenfor

38

37

36

35

34

33

32

31

30

29

28

27

26

25

24

23

22

21

20

19

18

17

16

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

innovasjon, arkitektur, konstruksjon og finansanalyse står sentralt i Entras filosofi. Gjennom vår utvikling vil vi skape merverdi for kundene våre, sikre en målrettet markedsmessig avkastning til eierne våre og være en samfunnsbevisst aktør i eiendomsmarkedet.

Prosjektutvikling og gjennomføring

Entra Eiendom AS er en betydelig byggherre i Norge. For å styrke vår kompetanse på området prosjektutvikling og prosjektgjennomføring har vi i 2002 ansatt en prosjektdirektør.

Vi har i perioden videreutviklet gode relasjoner til entreprenørselskaper, frittstående utviklingsselskaper og konsulenter med solid utviklerkompetanse.

For å styrke selskapets styring og kontroll med pågående prosjekter er det i løpet av året utarbeidet prosjektstyringsrutiner som er implementert i prosjektene i løpet av høsten. Selskapet har også startet forberedende arbeider for innkjøp av et nytt prosjektstyringssystem for byggherrerollen som skal implementeres i løpet av sommeren 2003.

Vellykkede prosjekter er avhengige 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 leietakerne våre og gi et positivt bidrag til omgivelsene.

For å fokusere sterkere på forutsigbar og god kommunikasjon med myndighetene spesielt i plansaker, ansatte selskapet på vårparten en spesialrådgiver med lang fartstid fra Plan- og bygningsetaten. Dette har allerede gitt gode resultater i tilknytning til flere av utviklingsprosjektene våre.

Facility management

I 2002 startet vi arbeidet med bevisst å bygge opp en mer kundenær organisasjon. Vi ønsker å styrke posisjonen i kundeenden av verdikjeden, ved å definere utleie, drift og service som et viktig ben i selskapets virksomhet (facility management). Rett etter årsskiftet 2003 etablerte vi en egen avdeling for facility management. Avdelingen ledes av en nytilsatt FM-direktør.

Entra Eiendom AS ser i økende grad den langsiktige kundepleien som en viktig strategisk prosess for å beholde kundene og for å få tilgang til på nye prosjekter. I tillegg vil livsløpstkostnaden for

39

38

37

36

på å implementere prinsippene i god virksomhetsstyring.

35

Åpen og tilgjengelig

34

Entra Eiendom AS er opptatt av å opptre redelig og ansvarlig i alle sammenhenger, og fokusere på holdninger, verdier og etikk. Slike krav stiller vi også til samarbeidspartnerne og forretningsforbindelsene våre.

33

32

Selskapet arbeider aktivt for å utvikle en lederfilosofi som preges av åpenhet der det er naturlig å gi tilbakemelding og utvikle en kultur basert på 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 der det er både kultur og infrastruktur for kompetansedeling. Markeds- kunde- og medarbeiderundersøkelser er sentrale kilder for vårt utviklings- og forbedringsfokus.

31

30

29

28

27

26

25

24

23

22

21

Medarbeiderne

Fornøyde medarbeidere skaper klima for gode kunderelasjoner. Entra gjennomfører undersøkelser om medarbeidernes trivsel og motivasjon. Resultatene av disse undersøkelsene brukes aktivt i den interne dialogen i selskapet.

19

18

17

16

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

bygget i økende grad bli satt i fokus. Dette gjelder spesielt det offentlige som lenge har hatt store utfordringer i forhold til drift og vedlikehold av bygningsmassen.

Offentlig Privat samarbeid – OPS

Å forvalte offentlig eiendom er ofte karakterisert av overskridelser i byggefasen og manglende vedlikehold i driftsfasen. Som en følge av dette er offentlig private samarbeidsprosjekter (OPS) et stadig mer aktuelt tema. Å konkurranseutsette hele verdikjeden (prosjektering, bygging og drift) og å overlate risiko til den part som er best i stand til å håndtere dette, har vært kilden til suksess for denne type prosjekter. Som en aktør med nær tilknytning til det offentlige og erfaring fra prosjekter i offentlig regi, vil Entra Eiendom AS ytterligere styrke sitt fokus på denne type modeller og utvikle konsepter for hele livsløpet til bygget.

Lederskap

Prosjektet «Måle- og resultatlønn» ble iverksatt i 2001 og videreutviklet i 2002. Verktøyet er lagt til rette for god virksomhetsstyring og resultatlønn. Balansert målstyring (Balanced scorecard) er brukt som metode. Målesystemet er et viktig verktøy i den daglige styringen av selskapet, og er tett forankret i selskapets forretningsplan. Dette bidrar til at alle ledd i selskapet arbeider mot felles mål.

2002 har vært et testår for systemet med resultatlønn. 2003 er året for full gjennomføring. Resultatlønn er knyttet til målesystemet på bakgrunn av medarbeidernes oppnådde individuelle mål, gruppens oppnådde kundetilfredshet og selskapets oppnådde verdiutvikling. Med resultatlønn ønsker vi å få større fokus på Entras strategi i det daglige arbeidet. Systemet gir Entra anledning til å belønne de medarbeiderne som handler og tar beslutninger som er i tråd med strategiene, målene og verdiene våre. Medarbeiderne skal belønnes for innsats og dyktighet utover den fastlønnen de har. På denne måten kan vi tiltrekke, rekruttere og beholde de beste medarbeiderne og følgelig bedre selskapets resultater.

Det er gjennomført medarbeidersamtaler med de ansatte. I disse samtalene blir det satt mål for kompetanse, kunnskapsdeling, forbedringsarbeid og kundeoppfølging for neste periode.

I 2003 blir det satt igang et prosjekt med sikte

«Et av de sterkeste forsøk på å vansire 1800-tallsbyen Oslo var oppføringen av Postgirobygget i 1975.»

Aftenposten 2003

«Styret i Schibsted konkluderte i går med at Postgirobygget er det beste økonomiske alternativet for Aftenposten.»

Aftenposten, desember 2002

innenfor de måltall som er satt og anses å være tilfredsstillende.

Sykefravær

Sykefraværet i selskapet var på 5.01 prosent av total arbeidstid. Sammenlignet med 2001 er dette en økning på 0,06 prosent. Sykefraværet anses å være moderat.

Arbeidsmiljø

Medarbeiderundersøkelsene viser at de ansatte er godt fornøyd med arbeidsmiljøet. De viser også at det er gode relasjoner mellom ledere og medarbeidere.

Det har ikke vært dødsulykker i Entra Eiendom AS i 2002. Det er heller ikke registrert ulykker eller arbeidsuhell med alvorlige personskader i dette året.

Samarbeid

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

Inkluderende arbeidsliv

Utviklingen de senere år med at stadig flere går ut av arbeidslivet på langvarige trygdeordninger er ikke til det beste verken for individ, bedrift eller samfunn. Sykefravær, uføretrygd og tidlig pensjon bidrar også til å svekke tilgangen på arbeidskraft til alle deler av samfunnslivet.

I 2001 inngikk Regjeringen og partene i arbeidslivet en intensjonsavtale om å samarbeide for å styrke arbeidslinjen i arbeidslivet.

Intensjonsavtalen skal bidra til:

- at en får et mer inkluderende arbeidsliv til beste for den enkelte arbeidstaker, arbeidsplass og for samfunnet
- reduksjon i bruken av uføretrygd og i sykefraværet
- å ta bedre i bruk eldre arbeidstakers ressurser og arbeidskraft i arbeidslivet

Entra har sluttet seg til denne avtalen i 2002.

40

39

38

37

36

35

34

33

32

31

30

29

28

27

26

25

24

23

22

21

20

19

18

17

16

15

14

13

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1

Selskapet har satt opp disse operative målene for arbeidet med et inkluderende arbeidsliv i 2003:

- Redusere sykefraværet til 4.5 prosent
- Legge forholdene til rette for å hindre utstøting av ansatte i Entra
- Oppnå en gjennomsnittlige avgangsalder i Entra på 65 år eller høyere

EFTAs overvåkingsorgan ESA

I 2. kvartal 2002 åpnet EFTAs overvåkingsorgan ESA på eget initiativ en vurdering av Entra Eiendom AS' åpningsbalanse. Administrasjonen har hatt en løpende og åpen dialog med Nærings- og handelsdepartementet og ESA om forholdet. ESA har besluttet å lukke den delen av saken som gjelder verdireduksjon som følge av leietakernes rett til å si opp avtalene med korte frister. Med dette er prinsippene bak – og fastleggelsen av selskapets åpningsbalanse akseptert i ESA.

Sponsorvirksomheten

Entra Eiendom AS' sponsorvirksomhet skal tilføre selskapet verdier som ikke kan oppnås gjennom tradisjonell reklame. Sponsorvirksomheten skal skape engasjement, stolthet og motivasjon blant våre ansatte, gi positive assosiasjoner til Entra Eiendom AS, bidra til å bygge nettverk og bidra til å profilere selskapet.

Vi er hovedsponsor for Ridderrennet, det årlige skirennet som avholdes på Beitostølen for utøvere med funksjonshemming. Å være en del av Ridderrennet gir oss assosiasjoner om verdier som glede, dristighet, åpenhet, kreativitet og medmenneskelighet – verdier som er viktige for oss i vårt virke. Våre ansatte ser det som inspirerende og meningsfylt å kunne bistå på ulike måter under Ridderrennet.

Entra Eiendom AS sponser Vålerenga Ishockey. Hockeylaget er beviset på at lagånd og pågangsmot er en uslåelig kombinasjon. Som sponsor for en av landets beste og mest tradisjonsrike ishockeyklubber, er det en glede for oss å følge lagets innsats på isen. De, som vi, vet at man må stole på egen evne til utvikling og samarbeid for å kjempe i toppen. Ansatte, samarbeidspartnere og kunder har hatt stor glede av å følge mange spennende kamper på Jordal Amfi i 2002.

I 2003 vil Entra Eiendom AS sponse kulturinstitusjonen Norsk Folkemuseum. Vi skal konsentrere oss om å ruste opp Trøndelagstunet som er et nyetablert tun rett ved siden av festplassen, i hjertet av museet. I dag står tunet halvferdig på grunn av manglende midler. Det er en glede for Entra å kunne bidra til å utvikle dette tunet.

Vi har inngått en spennende samarbeidsavtale med de fire curlinggutta som ble OL-helter over natten i Salt Lake City i 2002. Avtalen er inngått gjennom NIFs sponsorselskap onTarget AS, og inneholder flere spennende aktiviteter som skal gjennomføres mellom partene. Entra Eiendom AS ønsker å benytte curlinggutta som motivatorer og bidragsytere til trivsel i egen organisasjon. I tillegg bruker vi curlingarenaen som en plass for kundepleie og relasjonsbygging, med humør og uformelle konkurranser som viktige suksesskriterier. Curling-sporten har den profilen vi ønsker. Den kan assosieres med vår egen fokus på topp prestasjoner, høye mål, humør og teambygging.

Estetikk og kunstnerisk utsmykking

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

Entra Eiendom AS er seg dette ansvaret bevisst. Gjennom samarbeid med anerkjente arkitektkontorer ønsker vi å bidra til å forskjønne omgivelsene. Til spesielle og utfordrende oppgaver har Entra gjennomført både inviterte og åpne arkitektkonkurranser. Det er etter vår oppfatning en god og ressursparende aktivitet. På denne måten får vi på en bred basis analysert komplekse utfordringer.

Entra Eiendom AS ser verdien i det som har vært skapt før oss. I vår portefølje har vi flere

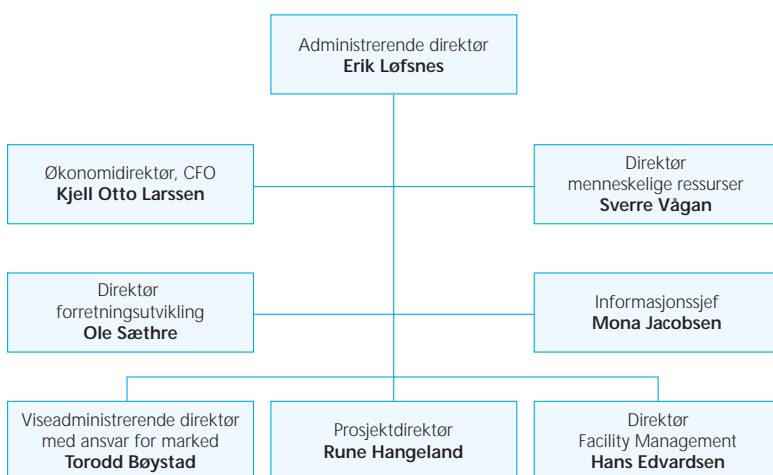
eiendommer med antikvariske og arkitektoniske verdier som det er viktig å ta vare på. En av de beste måtene å ta vare på disse verdiene er å legge til rette for fortsatt bruk. Gjennom et godt og åpent samarbeid med Riksantikvaren ivaretar vi dagens krav til bruk samtidig som antikvariske og arkitektoniske verdier bevares.

Når vi satser på utsmykking av samtidskunst i bygningene våre, er det for å overføre symbolverdier og assosiasjoner som samtidskunsten står for: nyskaping, åpenhet og kreativitet.

I 2002 inngikk Entra samarbeid med flere av leietakerne vår om kunstnerisk utsmykking av fellesarealene.

«Norges verste bygg»

Tittel i Dagbladet 2001



«Nå vil alle til Postgribygget.»

Tittel i Dagbladet januar 2003



kontakter

SENTRALADMINISTRASJON

SELSKAPETS LEDELSE:

Administrerende direktør
Erik Løfsnes
erik.lofsnes@entraeiendom.no

Økonomidirektør, CFO
Kjell Otto Larssen
kjell.otto.larssen@entraeiendom.no

Direktør forretningsutvikling
Ole Sæthre
ole.saethre@entraeiendom.no

Informasjonssjef
Mona Jacobsen
mona.jacobsen@entraeiendom.no

Direktør for menneskelige ressurser
Sverre Vågan
sverre.vagan@entraeiendom.no

Viseadministrerende direktør
med ansvar for marked
Torodd Bøystad
torodd.boystad@entraeiendom.no

Prosjektdirektør
Rune Hangeland
rune.hangeland@entraeiendom.no

Direktør Facility Management
Hans Edvardsen
hans.edvardsen@entraeiendom.no

Finansdirektør
Astrid Tveten
astrid.tveten@entraeiendom.no

Besøksadresse:
Middelthunsgate 29, 0301 OSLO
Postadresse:
Postboks 5004, Majorstua, 0301 Oslo
Telefon 21605100 - Telefaks 21605101

44

43

42

41

40

39

38

37

MARKEDSOMRÅDENE I OSLO

EIENDOMSSJEF:

Oslo Vest
Halvor Helliesen
halvor.helliesen@entraeiendom.no

36

35

Oslo Øst
Kari Kristensen
kari.kristensen@entraeiendom.no

34

33

Besøksadresse:
Middelthunsgate 29, 0301 OSLO
Postadresse:
Postboks 5004, Majorstua, 0301 Oslo
Telefon 21605100 - Telefaks 21605101

29

28

27

26

MARKEDSOMRÅDE VEST

EIENDOMSSJEF:

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

25

24

Besøksadresse:
Valkendorfs gate 6, 5012 Bergen
Postadresse:
Postboks 302, Sentrum, 5804 Bergen
Telefon 55568300 - Telefaks 55568301

23

22

21

20

MARKEDSOMRÅDE MIDT- OG NORD-NORGE

EIENDOMSSJEF:

Vidar Drøyvollsmo
vidar.droyvollsmo@entraeiendom.no

19

18

17

Besøks- og postadresse:
Kongensgt.30, 7012 Trondheim
Telefon 73991350 - Telefaks 73991351

16

15

MARKEDSOMRÅDE SØR

EIENDOMSSJEF:

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

14

13

Besøksadresse:
Lundegata 4C, 3724 Skien
Postadresse:
Postboks 2847 Kjørbekk
Telefon 35587250 - Telefaks 35587251

12

11

10

9

8

7

6

5

4

3

2

1