



ROMTM
EIENDOM AS

www.romeiendom.no



ROMTM

EIENDOM AS

Årsrapport 2005

ROM på 1-2-3

Hvem er ROM?

ROM as er et av Norges største eiendomsutviklingselskaper. Porteføljen har et utviklingspotensiale på ca. to millioner kvadratmeter.

Fra 1. juni 2006 tok ROM også over forvaltningen av NSBs eiendomsmasse fra Aberdeen Property Investors.

Hva gjør ROM?

ROM håndterer alle faser i verdikjeden, fra idé- og konseptutvikling til forvaltning av ferdige bygg.

Hvor jobber ROM?

Våre eiendommer ligger i sentrale områder i Sør- og Midt-Norge. ROM har etablert samarbeid med lokale aktører på de fleste utviklingseiendommene.

Styret i ROM eiendomsutvikling as pr. januar 2006

Styreleder Einar Enger: Konsernsjef i NSB AS

Styremedlem Rolf Roverud: Visekonsernsjef og leder for Persontog i NSB AS

Styremedlem Hilde Synnøve Svindal: Avdelingsjef Regnskap i Assistor, NSB AS

Styremedlem Ingrid Skaanes Sørensen: Advokat og partner i Kluge Advokatfirma DA

Styremedlem Hans Kristian Voldstad: Siviløkonom og selvstendig næringsdrivende

Styremedlem Camilla Wahl: Daglig leder i Wahl Eiendom AS

Varastyremedlem Kjell Haukeli: Direktør Økonomi og finans i NSB AS

Nøkkeltall

	2005	2004	2003
Driftsinntekter (i mill.)	178,3	88,6	230,5
Resultat før skatt (i mill.)	90,2	61,3	125,2
Utleieareal (i tusen m ²)	152	139,6	47,7
Utviklingsareal (i tusen m ²)	2000	2000	1800
Antall ansatte	23	18	16

Endring i utleieareal skyldes i hovedsak kjøp av eiendommer fra NSB Eiendom i 2004. Tallene gjelder selskapet Rom eiendomsutvikling as, før tilbakeføring av forvaltningsoppdraget (NSB Eiendom).



Innhold

- 4-5 Et ROM for utvikling
[Adm.dir. Pål Berger oppsummerer 2005 og ser framover](#)
- 6-8 ROM for miljø
[Et trivelig ROM](#)
[Alle veier fører til ROM](#)
- 9-11 ROM for forandring
[Et større ROM](#)
- 12-15 ROM for verdiskapning
[Bjørvika tar form](#)
[Stasjonsutvikling](#)
- 16-17 Rom for kunst
- 18-21 Styrets beretning
- 22-26 Regnskap



Et ROM for utvikling

2005 var et godt år for ROM eiendomsutvikling. Beslutningen om en ny organisasjon og en samlet og forutsigbar strategi gir trygghet for en fortsatt god utvikling, skriver administrerende direktør Pål Berger.

Å forvalte eiendomsmassen til NSB er noe helt annet enn å forvalte en eiendomsportefølje som består av rendyrkede nærings-eiendommer for finansielle investorer. Den lærdommen trakk ROM av sin egen historie. Ut over at 2005 var et godt år for ROM, var den viktigste beslutningen gjennom fjoråret at vi valgte å ta forvaltningen av eiendomsmassen tilbake.

Vi erfarte at det går en grense for hvor langt man taktisk og strategisk kan gjøre outsourcing av eiendom. I ettertid er det derfor enkelt å erkjenne at avtalen vi hadde med Aberdeen Property Investors (API) gikk for langt i forhold til eget behov for styring og kontroll. Dette betyr slett ikke at API gjorde en dårlig jobb for ROM, snarere tvert imot. Forhandlingene med API om tilbakeføringen av forvaltningsporteføljen skjedde da også i et konstruktivt klima. Det lyktes oss dessuten å skyve overtakelsesdatoen fram med sju måneder. 1. juni 2006 hadde vi derfor gleden av å ønske 40 nye medarbeidere velkommen til ROM.

NSBs eiendommer er en verdifull arv å ivareta. De spenner over et svært vidt spekter og befinner seg over hele landet – både i sentrale strøk og i distriktene. At ROM eiendomsutvikling og NSB Eiendom fra 1. januar 2007 er ett og samme selskap er også en strategisk milepæl. Vi skal sette ytterligere fart som ROM eiendom. Og videreutvikle vår strategi for verdiskapning rundt NSBs eiendomsmasse.

ROMs utviklingsprosjekter vil prege sentrumsutviklingen av flere norske byer i årene som kommer. Vi er tydelig tilstede i områder som Bjørvika i Oslo sentrum, Marienborg i Trondheim og Sundland i Drammen, havneområdet i Kristiansand, Strandsonen i Hamar og Paradis i Stavanger.

14 norske jernbanestasjoner skal fremover utvikles til bærekraftige sentra for kollektivtransport, service og handel. Stasjonsutviklingen er byutvikling i ordets beste forstand.

ROM eiendom gleder seg til å ta fatt på en felles framtid.



Pål Berger, adm.dir.



ROM for miljø

Bygge- og eiendomsbransjen kalles av mange for 40 prosent-bransjen, fordi den belaster miljøet med omkring 40 prosent av all energibruk og 40 prosent av alt avfall i Norge.

Gode miljøresultater i 2005

ROM er en stor aktør i denne bransjen og har som mål å være et ledende utviklingselskap, også innen miljø.

ROM og NSB Eiendom har gjennom 2005 skapt gode resultater på miljøsektoren. Sentrale stikkord er energieffektivisering, kontroll av grunnforurensinger, redusert støy, samt avfallshåndtering og miljøstyring.

Grunnforurensing

Eiendommenes i ROMs portefølje er kartlagt med tanke på mulige grunnforurensinger, og det er utarbeidet rapporter fra forundersøkelser av alle eiendommene:

- 22 rapporter konkluderer med at ytterligere undersøkelser ikke er nødvendige.
- 51 rapporter konkluderer med at ytterligere undersøkelser vil være nødvendige ved framtidige grave- og byggearbeider.

Det finnes fortsatt behov for kartlegging av eiendommene, og et samarbeid er etablert med Jernbaneverket for å skaffe en samlet oversikt over tidligere rapporter om grunnforurensinger. En del kartlegging ble gjennomført i 2005, og den vil fortsette i 2006.

Avfallshåndtering

NSB Eiendom tilrettelegger for kildesortering for leietakerne for å senke felleskostnadene og redusere miljøbelastningene fra avfall. I den videre utviklingen settes fokus på optimalisert kildesortering både ut fra økonomiske og miljømessige aspekter.

Som ledd i dette prosjekteres søppelsugeanlegg med kildesortering i Grefsen Stasjonsby i Oslo. Der er om lag 1000 leiligheter under planlegging.

Lysarmaturer

Ved utgangen av 2005 er det fjernet 7.100 av i alt 12.000 lysarmaturer som inneholder PCB. Dette er i tråd med saneringsplanen som innebærer at alle PCB-holdige lysarmaturer skal være fjernet innen utgangen av 2007. Saneringsplanen følger gjeldende forskrifter og er godkjent av Statens forurensningstilsyn.

Redusert støy

ROMs eiendommer er konsentrert om sentrumsnære områder i de største byene i Norge. Derfor er støyskjerming et viktig satsingsområde i selskapets miljøprogram. Stasjonsbyen på Grefsen er et eksempel på dette. På grunn av tilgrensende togtrasé, T-bane og motorvei er det planlagt en bygningsmessig rygg og en støyskjerming av T-banen. Sammen skal tiltakene skape en stille side mot vest, der leiligheter og uteareal skal ligge.

Energi

I 1999 ble det satt i gang et fireårig prosjekt for å redusere energiforbruket i bygningsmassen. I denne perioden ble energiforbruket gjennomsnittlig redusert med 20 prosent. Energi-prosjektet videreføres med støtte fra Enova, og for årene 2004 og 2005 har energireduksjonen vært på 11,3 GWh. De gode resultatene innebærer trolig at målsettingen for perioden 2004–2007 på 11,4 GWh nås med god margin.

Et trivelig ROM

Medarbeiderne er stolte av å jobbe i ROM, og selskapet har en solid lagånd, viser den interne miljø- og trivselsundersøkelsen fra 2005. Dermed bekreftes tendensen fra årene 2003 og 2004.

På en skala fra 1 til 7 har samtlige 20 medarbeidere svart på den interne undersøkelsen om miljø og trivsel. 7 på skalaen betyr helt enig i de utsagn og spørsmål som blir stilt, mens 1 representerer å være helt uenig. På de aller fleste spørsmålene er poengscoren fra 6,0 til 6,7.

Svarprosenten for alle tre årene er på 100 prosent, og i alt 56 utsagn og spørsmål rundt ROM er besvart. Tendensen er utelukkende positiv: ROM er et godt sted å være, de ansatte er kjent med og komfortabel med bedriftens visjon og mål, og nær samtlige mener at ROM har høye og forståelige mål for sin virksomhet.

«I ROM opplever vi visjonen vår som en drivkraft i vårt daglige arbeid», er ett av de utsagn som er presentert. Fra 2003 til 2005 steg «karakteren» fra 5,8 til 6,0.

«I ROM blir vi stimulert til å skape resultater» er et annet utsagn. For alle års vedkommende ligger tallene over 6, med et gjennomsnitt på 6,3.

Medarbeiderne i ROM oppfatter også at de sammen skaper god lagånd. I undersøkelsen fra 2005 var tallet på 6,3, det samme som i 2003. I 2004 hadde det sunket til 6,2. Medarbeiderne svarer også entydig på at det er få personkonflikter i selskapet og at ledelsen viser stor åpenhet i sin kommunikasjon og i evnen til å stimulere medarbeiderne.



Alle veier fører til ROM

ROM fester seg stadig bedre i bevisstheten blant aktører i eiendomsbransjen. En kjenningsmåling foretatt i 2005 viser at 53 prosent av de spurte mener at ROM er blant de beste i sin bransje.

42 prosent mener selskapet er midt på treet, og fem prosent synes ROM er dårligst i sin bransje.

Sammenlignet med tilsvarende undersøkelse i 2004, viser tallene at ROMs omdømme holder seg stabilt. I 2004 svarte 56 prosent at de synes ROM er blant de beste i sin bransje, 40 prosent mente at ROM er midt på treet, mens fire prosent var av den oppfatning at ROM er dårligst i sin bransje.

Undersøkelsen er foretatt av Scandinavian Leadership, og ulike grupper er forespurt: advokater, eiendomsselskap, meglere, entreprenører, leverandører og rådgivere er hovedkategoriene. Samlet utgjør respondentene et bredt spekter av ROMs kontakter og samarbeidspartnere i eiendomsbransjen.

Høy score

Blant advokatene mente hele 85 prosent at ROM er blant de beste i sin bransje, de resterende 15 landet på at ROM er midt på treet. 60 prosent av eiendomsmevlerne og 50 prosent av entreprenørene mener ROM er blant de beste, det samme er tilfelle med rådgivere, arkitekter og konsulenter. Blant ROMs samarbeidspartnere er tilliten stor. 72 prosent av de spurte mener selskapet hører til blant bransjens beste, resten legger ROM midt på treet.

God kjennskap

Kjennskapet til ROMs virksomhet er også stor blant de spurte. Undersøkelsen har en skala fra 1 til 7, hvor 1 er helt uenig og 7 er helt enig. Når det gjelder dem som har god kjennskap til ROMs virksomhetsområder, ligger gjennomsnittet på 5.

De som opplever at ROM er godt kjent som aktør i eiendomsmarkedet, er enda flere. Der ligger gjennomsnittet på 5,5.

Tallet for hvorvidt respondentene kjenner til ROMs visjon er imidlertid noe lavere, i overkant av 4. For entreprenørenees vedkommende nede i 3,1. Og for offentlig ansatte 2,5. Langt de fleste er godt kjent med ROMs visuelle profil. Her er flere grupper over 6.

Samtlige grupper opplever det som positivt at ROM har en solid eier. Mange av gruppene opplever det også som positivt at det er NSB som eier ROM eiendomsutvikling, og at ROM har en meget attraktiv portefølje. Her ligger gjennomsnittet på 5,8. De fleste er enige om at ROM er en attraktiv samarbeidspartner, også at ROM er dyktige til å sikre tilgang til kapital gjennom allianser. Et av de punktene som har aller høyest score er påstanden om at ROM har engasjerte medarbeidere, som også er åpne for å lytte til andres meninger.

Brorparten av de spurte mener også at ROM har høy kompetanse innen eiendomsutvikling, at ROM utvikler spennende prosjekter og har et godt nettverk av samarbeidspartnere.



ROM FOR FORANDRING

Et større ROM

27. september 2005 vedtok styret i ROM eiendomsutvikling å hente hjem forvaltningsdelen av selskapet fra Aberdeen Property Investors (API).

Den strategiske begrunnelsen for vedtaket var å samle all virksomhet i ett og samme selskap, for derigjennom å skape økt verdiutvikling i ROM, samt bedre styring og kontroll av porteføljen.

Forvaltningavtalen med API ble sagt opp 31.12. 2005, og den opprinnelige datoen for ROMs overtakelse var 1. januar 2007. Etter senere forhandlinger med API ble datoen flyttet frem til 1. juni 2006. Fra 1. januar 2007 vil NSB Eiendom og ROM eiendomsutvikling bli slått sammen til ett selskap.

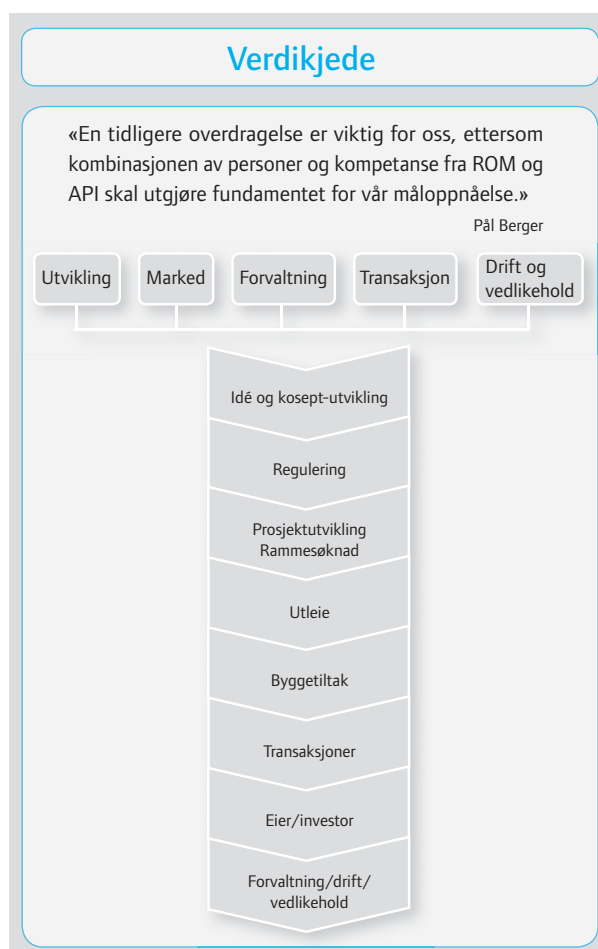
Det nye navnet er ROM eiendom. Selskapet går fra ca. 20 ansatte til ca. 70 ansatte.

Administrasjonen i ROM informerte APIs ledelse i september 2005 om beslutningen om å ta tilbake forvaltningen av eiendomsporteføljen. Drift og vedlikehold ble konkurranseutsatt, og Coor Service Management har fått oppdraget fra 1. juni 2006. Avlutning av forvaltningsavtalen ble signert av begge parter 18.10.2005

Arbeidet med å fusjonere NSB Eiendom og ROM eiendomsutvikling ble igangsatt ved årsskiftet 05/06. NSB Eiendom har ingen ansatte, selskapenes sammensmeltning utgjør en teknisk/juridisk fusjon innen NSB-konsernet.

Med overdragelsen fra API vil ROM levere hele verdikjeden og realisere en helhetlig strategi for virksomheten. Områdene omfatter utvikling, marked, forvaltning, transaksjon og drift og vedlikehold.

En sentral utfordring er å skape én organisasjon med felles kultur og felles arbeidsmetoder. Sammenslåingen gir større nærhet til kundene og tettere kobling mellom kundebehov og utvikling.



Ledergruppen i ROM består fra 1. juni 2006 av syv personer:



Adm.dir.
Pål Berger



Strategi og
forretningsutvikling
Nils Vangdal



Økonomi-finans
Jørn Seljelid



Informasjon
Judy Velle Hafredal



Administrasjon
Barbro Hestnes



Prosjekt og utvikling
Morten Auestad



Forvaltning
Bjørn Birkelund



ROM driver eiendomsutvikling i og rundt de større byene i Sør- og Midt-Norge. Her presenteres noen av de største prosjektene i Oslo.

ROM FOR VERDISKAPNING

12

Illustrasjon fra Barcode-konseptet. Barcode er vinnerkonseptet fra OSUs arkitektkonkurranse i Bjørvika. Det nederlandske arkitektkontoret MVRDV står bak, sammen med Dark arkitekter.

Bjørvika tar form

Utbyggingen i Bjørvika i Oslo var en viktig motor i verdiskapningen for ROM i 2005. Gjennom selskapet Oslo S Utvikling (OSU) hvor ROM er likestilt partner med Entra Eiendom og Linstow Eiendom, ble det inngått leieavtaler for 26.000 kvadratmeter i løpet av året.

Det er OSU som utvikler området sør for sporområdet ved Oslo S.

I løpet av året ble det inngått leiekontrakter med to store brukere. I mars ble det tegnet kontrakter med revisjons- og rådgivnings-selskapet Price Waterhouse Cooper (PwC). Før jul 2005 startet oppføringen av PwCs nye tolv-etasjers hovedkvarter på tomten. Selskapet skal leie inntil 15.000 kvadratmeter i bygget, som skal stå ferdig i 2007.

I oktober 2005 ble det klart at IT- og regnskapselskapet Visma også skal flytte inn i Bjørvika. Selskapet har inngått avtale om leie av 15.000 kvadratmeter kontor- og kursarealer. Vismas bygg skal stå klart innen årsskiftet 2008/2009. Hele bygget blir på 25.000 kvadratmeter.

To store leietakere er dermed sikret til de to byggene som OSU har under arbeid. Innen utgangen av fjoråret solgte også OSU begge byggene. Salget inngår ikke i regnskapstallene for 2005.

2005 var på alle måter året da utviklingen gikk fra stort utviklingspotensiale til materialisering av gevinster, sier utviklingsdirektør Morten Austestad i ROM. Han understreker at det gode eiendomsmarkedet er noe av årsaken til at man valgte å selge byggene før ferdigstillelse. Austestad fremholder at Bjørvika fremdeles er i støpeskjeen, og at området skal gjennom en spennende transformasjon i årene fremover, ikke minst som følge av at veien (E18) flyttes, og etableringen av ny Opera.

Filipstad



På Filipstad har ROM innledet et samarbeid med Oslo Havn KF med tanke på byutvikling. Filipstad vil om noen år bli en del av Fjordbyen; Oslos nye bydel og ansikt mot sjøen. ROM og Oslo Havn KF planlegger både attraktive boliger, fergeterminal, næringsvirksomhet og rekreasjonsområder på Filipstad.

Schweigaards gate



I Schweigaards gate 17-19 skal ROM bygge næringsbygg. Tomten er eid av ROM, har en sentral beliggenhet og er godt egnet til kontor. Hele nedre Schweigaards gate står foran en omfattende opprustning som skal gjøre den til et attraktivt sentrumsområde for næringsdrivende og beboere. ROM har en sentral rolle i denne utviklingen.

Stasjonsutvikling

Stasjonene skal bli levende rom! Stasjonsutvikling er et samarbeidsprosjekt mellom Jernbaneverket og NSB AS, og formålet er å gjøre stasjonene til mer levende og attraktive opplevelser og rom for reisende og besøkende.

Stasjonsområdene omfatter publikumsarealer, utomhusarealer, service- og kommersielle arealer. Hensikten er å legge til rette for en best mulig totalopplevelse for de reisende.

I 2005 ble 14 jernbanestasjoner plukket ut, og alle disse har definerte prosjekter. Disse stasjonene er:

Oslo S
Gjøvik
Stavanger
Trondheim
Drammen
Porsgrunn
Voss
Jessheim
Årnes
Strømmen
Kolbotn
Ås
Hokksund
Mjøndalen

Stasjonsområdene utgjør i dag viktige arealer og ligger i de mest sentrale områdene av de byene og tettstedene det gjelder. Over hele landet er jernbanestasjonene byenes og tettstedenes viktigste kollektive knutepunkt. I dagens virkelighet fungerer stasjonene ikke alltid optimalt for det reisende publikum, som forventer økt tilbud og stiller nye krav. Målsettingen med prosjektet er at stasjonene skal representere et utvidet reisebegrep: «Der reisende møtes». Prosjektets klare betingelse er at

stasjonsutvikling må integreres i den øvrige byutviklingen og spille en aktiv rolle som byutvikler.

Målet er også å gi et større mangfold og et bedre kollektivtilbud på stasjonene. Et godt samarbeid mellom transportaktørene, f.eks. buss, tog, ferje, taxi og trikk, er avgjørende. En kommersiell utvikling av stasjonsområdene er nødvendig for å skape mer aktive byrom og en økonomisk plattform for stasjonsutvikling.

Organisering

Prosjektet ledes på overordnet nivå av en nasjonal styringsgruppe. Der sitter ansvarlige representanter for NSB Eiendom, NSB Persontrafikk og Jernbaneverket.

Den nasjonale styringsgruppa har følgende medlemmer:

Pål Berger (leder)
ROM eiendomsutvikling/NSB eiendom
Eiendomsdirektør Nils Vangdal
ROM eiendomsutvikling/NSB eiendom
Visekonsernsjef Rolf Roverud
NSB AS
Etatsdirektør Svein Horrisland
Jernbaneverket
Prosjektleder Per Atle Tufte
ROM eiendomsutvikling (gruppas sekretær)

En styringsgruppe for prosjektarbeidet utgjøres av representanter fra NSB Eiendom, Jernbaneverket og de ulike togoperatørene. I lokale arbeidsgrupper deltar folk fra NSB, Jernbaneverket, kommuner, fylkeskommuner, vegvesen, busselskaper, taxiselskaper, m.m.

Arbeidsområder

Prosjektet tar utgangspunkt i tre arbeidsområder:

Effektivisering av kollektivknutepunktene for trafikkantene

Effektivisering og tilrettelegging for bedre kommersiell utnyttelse

Effektivisering og utvikling av selve stasjonsområdet

Rollefordeling:

ROM eiendomsutvikling/NSB Eiendom er største eier av stasjonseiendommene. Selskapene forvalter, drifter og vedlikeholder stasjonene, håndterer leietakere og påser at stasjonene forblir gode publikumsrom.

NSB Persontog ivaretar operatørperspektivet og påser at stasjonsområdene bidrar til flere reisende. Samtidig har selskapet ansvar for kundeperspektivet; at det blir enklest mulig for kunden på reisen.

Jernbaneverket er eier av perrongene og ansvarlig for informasjon på stasjonene. Jernbaneverket er samtidig eier av holderplasser og noen stasjonsområder og er dessuten premissgiver for sikkerhet på og rundt sporområdene.



Skisse for utvikling ved Trondheim Sentralstasjon. Illustrasjon: Pir II Arkitektkontor AS

ROM FOR KUNST

I Norges mest besøkte bygg, Oslo Sentralstasjon, ble satsningen Rom for kunst etablert i 2001. Rom for kunst tar i bruk stasjonsområdet på nye måter ved å presentere tidsbegrensede og steds spesifikke kunst- og kulturprosjekter.

Arenaen mot Øvre Jernbanetorg har hatt første prioritet for Rom for kunst, og er med sin spesielle beliggenhet et krevende rom å jobbe i. Men den byr samtidig på et helt spesielt møte mellom kunstner, kunstverk og publikum.

Rom for kunst legger vekt på tidsbegrensede kunstprosjekter i store formater. Med satsing på valgte kunstuttrykk og samarbeidspartnere som Norske kunsthåndverkere i 2004 og Forbundet Frie Fotografer i 2005, har Rom for kunst framstått med en klarere innholdsprofil enn tidligere.

Som et ledd i å styrke og forankre prosjektet Rom for kunst ble det i 2005 opprettet en styringsgruppe. Styringsgruppen består av Arne Wam, direktør for kommunikasjon og samfunnskontakt i NSB, Nils Vangdal, direktør for strategi og forretningsutvikling i ROM, Judy Velle Hafredal, informasjonssjef i ROM og kulturbyrået Mesen som er prosjektledere og produsenter for Rom for kunst.

Ny fasade

Ved hjelp av 180 lyspunkter har lysdesigner Knut Hermansen skapt en ny fasade på Oslo S. Lysverket kalles «Bak fasaden». Sommeren 2005 brukte performancekunstneren Martin Slaatto fasaden og fasaderommet til sitt prosjekt Sløyfelabben. Sløyfelabben var en kombinasjon av installasjon og performance, og Martin Slaatto gjennomførte performance daglig.

Gjennom samarbeidet med Forbundet Frie Fotografer (FFF) har i alt fire fotografer sluppet til med utstillinger på Oslo S i 2005: Una Line Ree Hunderi, Per Christian Brown, Birgitte Sigmundstad og Talleiv Taro Manum.

For mer informasjon om Rom for kunst, se www.romforkunst.no





*Sløyfelabben med
Martin Slaatto.
Foto: Kulturbyrået Mesén.*

*Julekalenderen 2005.
Foto: Per Olav Lundbye.*

Styrets årsberetning 2005

Virksomhetens art

ROM eiendomsutvikling as har som formål å styrke det økonomiske grunnlaget for kjernevirksomheten i NSB-konsernet gjennom utvikling og foredling av NSBs driftsuavhengige eiendommer, samt deltagelse i andre selskaper og virksomheter i denne forbindelse.

ROM-konsernet består av morselskapet ROM eiendomsutvikling as med tilhørende datterselskaper og felles kontrollerte virksomheter. Konsernet har hovedkontor i Oslo og driver eiendomsutvikling i og rundt de større byene i Sør- og Midt-Norge. ROM eiendomsutvikling as er et heleid datterselskap av NSB AS.

2005 har vært et gjennombruddsår for utviklingen i Bjørvika. Det er tegnet leiekontrakter med revisjonsselskapet PWC og dataselskapet Visma gjennom Oslo S Utvikling AS for oppføring av ca 40.000 kvm kontorbygg. Interessen for området er betydelig.

Konsernet har i 2005 godkjent ny strategi- og forretningsmodell for eiendomsvirksomheten. Strategien legger større vekt på langsiktighet i realisering av driftsuavhengig eiendom med stasjonsutvikling som nytt forretningsområde. Den nye strategien innebærer at hele konsernets eiendomsvirksomhet samles i et selskap. Planen er at de driftsrelaterte eiendommene, som i dag forvaltes av søsterselskapet NSB eiendom, innfusjoneres innen 01.01.2007.

I tråd med ny strategi og for å styrke eierrollen i eiendomsvirksomheten ble det høsten 2005 besluttet at forvaltning av porteføljen skal overtas fra 01.01.07 etter at avtalen med Aberdeen Property Investors utløper. Det er senere fremforhandlet avtale om overtagelse pr. 01.06.2006.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av ROM eiendomsutvikling as og konsernets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3–3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er tilstede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for år 2006 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Arbeidsmiljø og personale

Sykefraværet for ROM eiendomsutvikling as for 2005 er på 9,3 % mot 1,2 % i 2004. Økningen i sykefraværet skyldes økning i langtidssykemeldte. Selskapet vil fortsette å arbeide for lavt sykefravær.

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

Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det iverksettes løpende tiltak for forbedringer. Medarbeiderundersøkelsen i november 2005 viser meget høy medarbeidertilfredshet i selskapet.

Arbeidsmiljøet i selskapet er preget av motiverte medarbeidere som yter god innsats.

Likestilling

Konsernet har som mål å være en arbeidsplass der det råder full likestilling mellom kvinner og menn. Konsernet hadde 24 ansatte per 31.12.2005 hvorav sju er kvinner. 23 er ansatt i morselskapet.

Styret består av 3 kvinner og 3 menn.

Miljørapportering

Selskapets virksomhet har i 2005 ikke forurenset det ytre miljø, men selskapets eiendomsmasse kan forårsake forurensning av det ytre miljø. Dette gjelder i hovedsak forurensning av grunn som følge av tidligere miljøskadelige utslipp på eiendommer som selskapet nå besitter.

Den videre håndtering av det ytre miljø skal skje i henhold til styringssystemet i NSB-konsernet som ivaretar dette på en faglig forsvarlig måte. Selskapet har høy fokus på gode miljø- og energiløsninger. Det er utarbeidet en miljøhåndbok som en veileder i prosjektutviklingsarbeidet.

Fremtidige utfordringer

Eiendomsmarkedet er følsomt mhp rentesvingninger. Rentene holdt seg lave gjennom hele 2005.

Markedet for kontor- og næringsarealer har i flere segmenter flatet ut og stabilisert seg gjennom 2005, etter vedvarende fallende priser siden høsten 2001. På enkelte nye/nyere bygg i prestisje-/høy standard segmentet er det oppnådd oppgang i leiepriser i 2005. De høyeste leieprisene i 2005 ble oppnådd på utleiebygg til revisjonsselskapet PwC og dataselskapet Visma i Bjørvika. Det er merkbart optimisme blant aktører i næringsmarkedet og enkelte forventer oppgang i leiepriser på 25 % i løpet av de neste 2–3 år.

Ledigheten i kontormarkedet i Oslo falt fra ca. 9 % i 2004 til ca. 8 % mot slutten av 2005. Ledigheten mot slutten av 2006 forventes å ligge på 6,5–7 %.

Etterspørselen etter kvalitetskontorbygg generelt og nybygg spesielt i Oslo Sentrum og området rundt Aker Brygge og Skøyen økte gjennom 2005. Markedsbalanse (ca. 5–6 %) forventes først i 2007/2008.

Markedet har vist stor oppmerksomhet mot selskapets eiendommer i Bjørvika gjennom utviklingselskapet Oslo S Utvikling as hvor ROM eiendomsutvikling, Entra Eiendom og Linstow Eiendom er likestilte eiere. Det er ført forhandlinger med en rekke større leieaktører gjennom 2005.

I transaksjonsmarkedet (kjøp/salg) er det fortsatt stor etterspørsel etter sentrale kontor- /næringsseiendommer med solide leietakere og lange leiekontrakter. Netto avkastningskrav (yield)

på enkelte kvalitetsobjekter falt ned mot 5 % i løpet av året. Flere større eiendomstransaksjoner ble omsatt til yield mellom 5 % og 5,5 % gjennom 2005. Forventningene til prisutviklingen innefor næringsseiendom i 2005 avhenger av forventninger til utvikling av yield og leiepris.

Boligprisene i Oslo og omegn økte i gjennomsnitt med 9,6 % gjennom 2005 med størst økning på selveierleiligheter (16,2 %). Antall igangsatte boliger og boligprisene syntes fortsatt å være på et høyt nivå, og det knyttes usikkerhet til om prisene skal videre opp i 2006.

En betydelig andel av selskapets eiendomsverdier er knyttet til inngåtte kontrakter med samarbeidspartnere i Single Purpose selskaper.

Resultat, kontantstrøm, investeringer, finansiering og likviditet

Omsetningen i konsernet er redusert fra kr. 179,8 mill. i 2004 til kr. 175,0 mill. i 2005. Dette skyldes reduserte leieinntekter som følge av salg av næringsdelen av parkeringsanlegget på Lillestrøm og riving av Jernbaneskolen i Bjørvika. Årsresultatet ble i 2005 på kr. 58,5 mill. mot kr. 104,1 mill. i 2004. Endringen skyldes store finansinntekter i 2004 på kr. 48,7 mill. relatert til gevinst ved salg av aksjer i Oslo S Utvikling AS.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var på minus kr. 98,0 mill. Driftsresultatet for konsernet var på kr. 97,6 mill. Differansen skyldes at gevinst ved salg av anleggsmidler på kr. 95,8 mill. er trukket ut fra operasjonelle aktiviteter mens innbetalinger fra salgene knyttes til kontantstrøm fra investeringsaktiviteter. I tillegg er det endring av andre tidsavgrensingsposter på kr. 120,6 mill. som skyldes uoppgjorte salg.

De samlede investeringene i konsernet i 2005 var kr. 128,1 mill.

Konsernets likviditetsbeholdning var kr. 105,5 mill. per 31.12.2005 mot kr. 250,9 mill. ved utgangen av 2004. Reduksjonen skyldes uoppgjorte salg av anleggsmidler. Selskapets evne til egenfinansiering investeringer er god.

Konsernets kortsiktige gjeld utgjorde pr. 31.12.2005 26,0 % av samlet gjeld mot 28,6 % i 2004. Konsernets finansielle stilling er god, og kan pr. 31.12.2005 nedbetale 96 % av kortsiktig gjeld ved hjelp av sine mest likvide midler (Omløpsmidler - varelager).

Totalkapitalen var ved utgangen av året kr. 1.950,8 mill., sammenlignet med kr. 2.018,1 mill. året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2005 var 27,6 %, sammenlignet med 28,3 % pr. 31.12.2004.

Det er ikke oppstått forhold etter regnskapsårets slutt som har vesentlig betydning for regnskapet.

Finansiell risiko

Markedsrisiko

Konsernets evne til å skape merverdier i utviklingsporteføljen vil avhenge av fremtidig etterspørsel etter boliger og forretningslokaler. Opprettelse av Single Purpose-selskaper med profesjonelle samarbeidspartnere kombinert med attraktive og sentrumsnære utviklingseiendommer gjør konsernet mindre eksponert for fremtidig fall i etterspørsel/renteoppgang. Selskapet gjennomfører årlig verdivurdering av eiendomsporteføljen som har dokumentert betydelige utviklingspotensial og merverdier.

En stor andel av utleieporteføljen retter seg mot leietakere i NSB-konsernet og annen jernbanerelatert virksomhet. Dette gjør selskapet noe mindre eksponert for svingninger i etterspørselen etter næringslokaler.

Kredittrisiko

Ved avhendelse av utviklingseiendommer går eiendomsretten over fra selger til kjøper først når endelig oppgjør skjer.

Kredittrisikoen vurderes som lav da eiendomsverdien ikke anses å forringes dersom et eventuelt salg skulle bli kansellert.

På utleiesiden anses risiko for at leietager ikke har økonomisk evne til å oppfylle sine forpliktelser som moderat, da deler av utleieporteføljen leies ut internt i konsernet og til øvrig jernbanerelatert virksomhet med statlig eierskap. Ved ekstern utleie kreves det tilfredsstillende garantier.

Det er ikke inngått avtaler om motregning eller andre finansielle instrumenter som minimerer kredittrisikoen i selskapet eller konsernet.

Likviditetsrisiko

ROM eiendomsutvikling as har som et heleid datterselskap i NSB AS inngått avtale om deltagelse i konsernkontosystemet. Selskapet har tilgang på finansiering gjennom NSB-konsernets sentrale finansfunksjon og har per 31.12.2005 et langsiktig lån fra NSB AS på kr. 910 mill.

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god. Likviditetsbeholdningen var ved utgangen av året på kr. 105,5 mill.

Årsresultat og disponeringer

Styret foreslår følgende disponering (i millioner kroner) av årsresultatet på kr. 67,3 mill.:

Avgitt konsernbidrag med skattemessig bidrag	-91,0
Overført fra annen egenkapital	23,7
Sum disponert	-67,3

Selskapets frie egenkapital utgjør pr. 31.12.05 kr. 173,9 mill.

Regnskapet er avlagt under forutsetning av fortsatt drift av virksomheten.

Eierstyring og selskapsledelse.

NSBs konsernstyre er opptatt av at eiere og andre interessenter har tillit til NSB-konsernet, og vedtok i 2005 å innføre norsk anbefaling om eierstyring og selskapsledelse med tilpassing til konsernets og datterselskaperens eierstruktur.

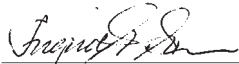
En nærmere beskrivelse om eierstyring og selskapsledelse i NSB-konsernet er gitt i eget vedlegg til årsrapporten for NSB AS.

Styret vil rette en takk til alle ansatte for godt utført arbeide i 2005.

Oslo 13. februar 2006




Pål Berger, adm.dir



Ingrid Skaanes Sørensen



Einar Enger, styreleder



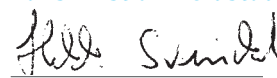
Rolf Roverud



Camilla Wahl



Hans Kristian Voldstad



Hilde Synnøve Svindal



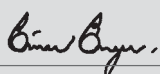
Resultatregnskap

Morselskapet		ROM eiendomsutvikling as	Konsern	
2005	2004	(Tall i TNOK)	2005	2004
		Driftsinntekter:		
102 451	3 319	Gevinst ved salg anleggsmidler	95 823	84 383
75 827	85 254	Leieinntekter	79 148	95 446
178 278	88 573	Sum driftsinntekter	174 971	179 829
		Driftskostnader:		
14 817	14 504	Personalkostnader	15 618	15 412
17 879	18 772	Avskrivninger	20 434	23 578
36 443	34 208	Andre driftskostnader	41 355	40 600
69 139	67 484	Sum driftskostnader	77 407	79 590
109 139	21 089	Driftsresultat	97 564	100 239
		Finansposter:		
5 829	63 287	Finansinntekter	4 224	48 718
24 816	23 107	Finanskostnader	20 113	25 710
-18 987	40 180	Netto finansposter	-15 889	23 008
90 152	61 269	Resultat før skatt	81 675	123 247
22 871	25 224	Skatter	23 163	19 128
67 281	36 045	Årsresultat	58 512	104 119
		Disponeres som følger:		
90 965	96 173	Til konsernbidrag (netto etter skatt)		
-23 684	-60 128	Fra annen egenkapital		
67 281	36 045	Sum disponert		

Balanse

Morselskapet		ROM eiendomsutvikling as	Konsern	
2005	2004	(Tall i TNOK)	2005	2004
1 480 932	1 483 048	Eiendeler	1 579 364	1 572 651
113 443	136 938	Varige driftsmidler	19 612	23 677
1 594 375	1 619 986	Sum anleggsmidler	1 598 976	1 596 328
9 880	3 522	Kundefordringer	11 598	38 315
6 218	2 673	Kortsiktige fordringer konsern	5 965	2 660
236 092	96 646	Andre kortsiktige fordringer	228 769	129 949
92 961	245 049	Betalingsmidler	105 529	250 890
345 151	347 890	Sum omløpsmidler	351 861	421 814
1 939 526	1 967 876	Sum eiendeler	1 950 837	2 018 142
		Gjeld og egenkapital		
440 000	440 000	Innskutt egenkapital	440 000	440 000
91 183	114 871	Opptjent egenkapital	98 771	132 152
531 183	554 871	Sum egenkapital	538 771	572 152
934	0	Pensjonsforpliktelser	934	0
97 198	111 327	Utsatt skatt	88 686	101 242
0	0	Lån fra finansinstitusjoner	7 865	0
920 088	916 883	Annen langsiktig gjeld	946 385	931 683
1 018 220	1 028 210	Sum langsiktig gjeld	1 043 870	1 032 925
6 644	9 732	Leverandørgjeld	8 124	18 534
2 300	9 116	Kortsiktig gjeld konsern	2 300	9 116
0	0	Betalbar skatt	0	0
1 442	1 052	Skyldige offentlige avgifter	1 853	1 052
379 737	364 895	Annen kortsiktig gjeld	355 919	384 363
390 123	384 795	Sum kortsiktig gjeld	368 196	413 065
1 408 343	1 413 005	Sum gjeld	1 412 066	1 445 990
1 939 526	1 967 876	Sum gjeld og egenkapital	1 950 837	2 018 142

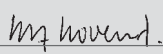
Oslo, 13 .februar 2006



Einar Enger, styreleder



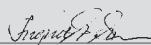
Pål Berger, adm.dir



Rolf Roverud




Hans Kristian Voldstad



Ingrid Skaanes Sørensen



Camilla Wahl



Hilde Synnøve Svindal

Kontantstrømanalyse

Morselskapet		ROM eiendomsutvikling as	Konsern	
2005	2004	(Tall i MNOK)	2005	2004
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
90,2	61,2	Resultat før skattekostnad	81,6	123,2
-102,5	-3,2	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-95,8	-100,5
0,0	-55,1	Gevinst ved salg av aksjer	0,0	-41,5
17,9	18,8	Ordinære avskrivninger	20,4	23,6
8,6	0,0	Nedskrivning anleggsmidler	0,0	0,0
-6,4	0,3	Endring i kundefordringer	26,7	-31,5
-3,1	0,3	Endring i leverandørgjeld	-10,4	-2,8
-124,7	124,0	Endring i andre tidsavgrensingsposter	-120,5	155,3
-120,0	146,3	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-98,0	125,8
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
193,8	70,7	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	193,8	239,3
-102,4	-92,8	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-128,1	-102,3
0,0	0,0	Effekt endret eierandel OSU	0,0	360,6
34,6	182,1	Tilbakebetaling av lån fra datter- og tilknyttede selskap	0,0	0,0
0,0	-41,1	Nedbetalt lån til datter og tilknyttede selskap	0,0	0,0
-13,3	0,0	Utbetalinger lån til tilknyttede selskap	0,0	0,0
0,0	0,0	Innbetalinger lån fra tilknyttede selskap	0,0	14,8
0,0	55,1	Innbetalinger ved salg av aksjer	0,0	55,1
-3,0	0,0	Utbetalinger ved kjøp av aksjer	0,0	8,3
109,7	174,0	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	65,7	575,8
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
3,2	0,0	Ny langsiktig gjeld	22,6	14,8
0,0	0,0	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	0,0	-9,4
0,0	0,0	Effekt endret eierandel OSU	0,0	-384,4
-145,0	-109,3	Utbetaling av konsernbidrag	-135,7	-110,7
-141,8	-109,3	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-113,1	-489,7
-152,1	211,0	Netto kontantstrøm for perioden	-145,4	211,9
245,0	34,0	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 01.01	250,9	39,0
92,9	245,0	Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter 31.12	105,5	250,9

Fullstendig regnskap finnes på www.romeiendom.no

Revisors beretning

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

PriceWaterhouseCoopers AS
N-0245 Oslo
Telefon: 02316
Telefax: 23 16 10 00

Til generalforsamlingen i ROM eiendomsutvikling as

Revisjonsberetning for 2005

Vi har revidert årsregnskapet for ROM eiendomsutvikling as for regnskapsåret 2005, som viser et overskudd på kr 67 281 000 for morselskapet og et overskudd på kr 58 512 000 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, kontantstrømpoppstilling, noteplysninger og konsernregnskap. Regnskapslovens regler og norsk god regnskapskikk er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. 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 lov, forskrift og god revisjonskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene 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 beryttede regnskapsprinsippene og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonskikk, 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 retvisende bilde av selskapets og konsernets økonomiske stilling 31. desember 2005 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapskikk
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversikkelig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god bokføringskikk.
- 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, 13. februar 2006
PriceWaterhouseCoopers AS


Tom Henry Olsen
Statsautorisert revisor

Partners: Amos, Bergen, Brønnøysund, Fredrikstad, Furu, Hamar, Hønefoss, Lillehammer, Molde, Oslo, Sandnessjøen, Trondheim, Ålesund
PriceWaterhouseCoopers har et offisielt tilknyttet medlemsselskap i Norge som vedtatt er medlem av PriceWaterhouseCoopers organisasjonen.
Medlem av Det norske Revisorforbund. Forretningsregister: NO 087 288 713
www.pwc.no

Vi skal skape bedre byROM der mennesker møtes