




ROM™

eiendomsutvikling as

ÅRSRAPPORT

2003



Vi skal skape bedre byROM
der mennesker møtes

Innhold

Fremtidsrettet forretningsmodell	4	Kort om ROM	6	Retning for ROM	8		
Prosjektene	10	Portefølje i bevegelse	15	Prosjektoversikt	17	Mennesker	18
Arkitektur	22	Miljø	27	Knutepunkt	30	Styrets årsberetning	32
Resultatregnskap	35	Balanse	36	Kontantstrømanalyse	38		

Nøkkeltall	2003	2002	2001
Driftsinntekter (i mill.)	230,4	318,7	211,1
Resultat før skatt (i mill.)	125,2	240,2	104,5
Utleieareal (i tusen m ²)	139,6	47,7	46,5
Utviklingsareal (i tusen m ²)	2 000	1 800	2 100
Antall ansatte	18	16	17

Endring i utleieareal skyldes i hovedsak kjøp av eiendommer fra NSB eiendom i 2003.

ROM eiendomsutvikling as er et av Norges største eiendomsutviklingsselskap. Porteføljen består i det vesentligste av sentralt beliggende utviklingseiendommer i Sør- og Midt-Norge.

Fremtidsrettet forretningsmodell

2003 var et godt år for ROM og ROMs utviklingsportefølje. Stadfestelse av reguleringsplaner med et utviklingspotensial på til sammen nærmere én million kvadratmeter bidro til en betydelig verdiøkning for selskapet og vår eier.

Samtidig ble det i første halvår gjennomført en omfattende strategiprosess som inkluderte alle ansatte. Den nye strategiplanen ble vedtatt før sommerferien. Denne prosessen og strategiplanen har gitt selskapet nødvendig ro etter to år med omfattende og krevende salgsprosesser. Nå er veivalgene tatt og nye mål satt for selskapet fremover.

ROM er et ungt selskap, etablert 01.01.2001. Salgsprosessene i 2001 og 2002 skapte usikkerhet i organisasjonen omkring ROMs fremtid. I 2003 ble denne usikkerheten erstattet av sterk teamånd, entusiasme og tro på et ROM for fremtiden. Hele organisasjonen har vært involvert i arbeidet med å forme den nye strategien for selskapet. Strategien har også fått bred tilslutning hos våre eiere – NSB.

I korte trekk innebærer den nye strategiplanen at vi skal ren dyrke det vi mener vi er gode på – å skape merverdier av eiendomskapital gjennom kreative samhandlingsprosesser med våre samarbeidspartnere og premissgivere. Dette er ROMs kjernekompetanse og vil få ytterligere oppmerksomhet i tiden fremover gjennom kompetanseutvikling og rekruttering av nye medarbeidere.

Først og fremst skal vi realisere verdiene i vår eksisterende eiendomsportefølje, primært i et tempo som er best mulig avstemt i forhold til et fungerende marked. Dernest skal ROM videreutvikles til å bli et spesialisert og ledende rådgivningsmiljø innen eiendomsutvikling. I realiteten vil dette være parallelle prosesser, der vi gradvis vil hente inn ny forretning etter hvert som vi realiserer og selger egen eiendoms masse. At tidsperspektivet er langsiktig, gir oss tid til å utvikle en robust og fremtidsrettet forretningsmodell.

Med oss på veien har vi en visjon med tæl og vyer som vi er stolte av: *Vi skal skape bedre byROM der mennesker møtes.* Visjonen er skapt gjennom felles dugnadsinnsats og er en drivkraft i vårt videre arbeid. Den forener våre intensjoner om å skape ny og spennende arkitektur i byutviklingsprosesser med vår spisskompetanse på knutepunktutvikling. Den stiller samtidig krav i forhold til de menneskene vi planlegger for og som skal ferdes i de nye byrommene. I dette utviklingsarbeidet har arkitektur, kultur, miljø, energiløsninger og mangfold en betydelig plass.

Størst allmenn interesse har sannsynligvis byutviklingsprosjektet i Bjørvika, hvor vi har etablert et nært samarbeid med Linstow Eiendom AS gjennom selskapet Oslo S Utvikling AS. Etter en internasjonal arkitektkonkurranse ble det i mars 2003 gjort avtale med det nederlandske arkitektkontoret MVRDV i samarbeid med de norske kontorene DARK og a-lab, på det første byggeområdet. Prinsipløsningen i vinnerutkastet gjenspeiler en av våre kjerneverdier – nyskapende – og er første steg på veien mot å skape en ny og spennende arkitektur og helhetlig byutvikling som tidligere ikke er gjennomført i Oslo eller Norge i denne målestokk. Reguleringsplanen ble vedtatt i bystyret i august samme år.

På den andre siden av sporområdet på Oslo S, i Schweigaards gate, ble reguleringsplanen for ROMs eiendommer vedtatt samtidig med Bjørvika-planen.

På Hamar ble det enstemmig flertall for kommunedelplanen som regulerer ROMs utviklingsprosjekt i strandsonen mot Mjøsa. I dette området skal det bygges boliger, kontorer, forretninger og forsknings senter, kulturhus og hotell. Byens borgere vil kunne nyte en ny og spennende strandpromenade.

Samtidig ble reguleringsplanen for Åkersvika ved Viking-skipet vedtatt. Her har ROM store utviklingsarealer.


Forskning og utdanning preger også reguleringsformålet på ROMs utviklingseiendom på Marienborg i Trondheim. Planen ble godkjent i bystyret i Trondheim før sommerferien.

I Drammen ble reguleringsplanen for ROMs betydelige utviklingsområde på Sundland vedtatt i september. Planen gir adgang til realisering av kontor-, nærings-, bolig- og undervisningslokaler, totalt ca. 300 000 kvadratmeter.

De gode relasjonene med våre samarbeidspartnere, politikere, fagetater, arkitekter og rådgivere har vært avgjørende for de gode resultatene i 2003.

Utleiemarkedet for kontorlokaler har hatt en vedvarende negativ utvikling siden høsten 2001. Transaksjonsmarkedet for sentrale næringseiendommer med riktige kvaliteter har vært godt. Etterspørselen etter boliger tok seg kraftig opp mot slutten av 2003. Derimot har det vært begrenset etterspørsel etter utviklingseiendommer i 2003. Neste år blir dermed et spennende år å gå i møte.

ROMs portefølje består i det vesentligste av sentralt beliggende utviklingseiendommer i de største byene i Sør- og Midt-Norge. ROMs prosjekter er komplekse og realiseringshorisonten er i mange tilfeller lang. Vår viktigste oppgave fremover vil være å optimalisere utviklingsstrategiene, gjennom fleksible og robuste planprosesser, for i best mulig grad å kunne møte svingninger og bevegelser i markedet. Med den nødvendige fleksibilitet, kompetanse og endringsvilje i organisasjonen er dette en utfordring vi skal gjøre vårt beste for å møte.


Pål Berger
Adm. dir.



Kort om ROM

ROM eiendomsutvikling as er et av Norges største eiendomsutviklingselskaper. Porteføljen har et utviklingspotensiale på ca. to millioner kvadratmeter. Det vesentligste av porteføljen er attraktive og sentrale eiendommer i byer og pressområder.

Flat organisasjon, bred sammensetning

Kreativ samhandling er nøkkelen til ROMs forretningsidé. Derfor er våre 18 medarbeidere organisert i en helt flat struktur, der veien til leder, medarbeidere og dermed beslutninger er kort. Vi har fokus på å skape nye og rasjonelle løsninger og deler erfaringer på tvers i organisasjonen.

ROM har kompetanse innen alle områder i verdikjeden, fra idé- og konseptutvikling til forvaltning av ferdige bygg. Våre eiendommer ligger i sentrale områder i Sør- og Midt-Norge. Vi har etablert samarbeid med dyktige lokale aktører på de fleste utviklingsseidommene.

Ledergruppe	Support	Prosjektsjefer
Pål Berger Kjersti Eios Haugstad Nils Vangdal Tom Søren Nilsen Ottar Remman	Barbro Hestnes Elisabeth Langdalen Beate Wassvik Sissel Bjørkto	Dag Haugdal Søren W. Thorne Tor Birger Strøm Steffen Markusen Lennart Bjørklund Henning Karlsen Torunn Moen Hegdahl Jan Arne Kragset Øyvind Amundsen

Prosjektmodellen

ROM har kompetanse til å håndtere alle faser i utviklingsprosessen, fra råtomt via planprosesser og gjennomføring av byggetiltak, til drift og forvaltning av ferdige bygg. Som følge av den nye strategien vil kjernevirksomheten være knyttet til de tre første fasene i utviklingskjeden. I disse fasene vil vi ha fokus på å redusere risikoelementer og sikre verdiøkning

av eiendommene på et tidlig stadium. Dette skjer enten gjennom utvikling i egen regi, eller i samarbeid med partnere.

I fremtiden vil ROM primært ha en tidlig utgang på sine prosjekter gjennom salg etter at eiendommene er utviklet frem til godkjent reguleringsplan.

Idé/konseptutvikling	Regulering	Prosjektutvikling Rammesøknad	Utleie	Bygging	Salg	Forvaltning
Kreativ fase med utvikling av mulighetsbeskrivelser. Etablering av SP-selskaper vurderes.	Gode ideer blir til planer som kan realiseres. Ofte første kundekontakt. Myndigheter og politikere trekkes mer inn i samarbeidet.	Planene konkretiseres. Formelle prosesser etableres.	Dersom det er aktuelt, igangsettes søk etter leietakere gjennom meglernetverk.	I byggefasen ivaretar vi tiltakshaverrollen frem til ferdigstillelse.	Spørsmål om salg aktualiseres jo lenger ut i verdikjeden vi kommer.	ROM har etablert forvaltningsavtale med API – Aberdeen Property Investors. De ivaretar utleie, forvaltning, drift og vedlikehold av våre eiendommer.



Flere samarbeidspartnere

I større utviklingsprosjekter oppretter ROM i noen tilfeller single-purpose-selskaper i samarbeid med andre profesjonelle eiendomsaktører. Vi bidrar med attraktive tomter og utviklingskompetanse; samarbeidspartnerne med kapital og komplementær kompetanse.

Til sammen er det opprettet fem slike selskaper: Alfheim Utvikling AS i samarbeid med Veidekke Eiendom AS, Alna Nord Utvikling AS i samarbeid med Aspelin-Ramm Eiendom

AS, Grefsen Utvikling AS i samarbeid med Byggholt AS, Lenken og Bueslaget Utvikling AS i samarbeid med Peab AS og Oslo S Utvikling AS i samarbeid med Linstow Eiendom AS. Partene eier 50 prosent hver i de enkelte selskapene.

I tillegg har ROM følgende datterselskaper (eierandel i parentes): Sundland Eiendom AS (100 %), ROM parkering AS (100 %), Malmskriverveien 18–20 AS (100 %), Inkubator Sundland AS (67,27 %), Sølvknuten AS (40 %) og Søndre Tverrvæg AS (20 %).

Tilbakeblikk

1996	1998	2001	2002	2003
NSB Eiendom etableres for å håndtere alle aktiviteter knyttet til NSBs eiendomsengasjement, herunder eiendomsdrift og eiendomsutvikling.	NSB skiller ut de driftsuvhengige eiendommene i datterselskapet NSB Eiendomsutvikling AS.	ROM eiendomsutvikling as blir opprettet for å synliggjøre og utvikle verdiene av de driftsuvhengige eiendommene til NSB. Selskapet etableres pr. 01.01.2001.	Entra Eiendom as inngår intensjonsavtale med NSB om kjøp av ROM i april. Forhandlingene blir avsluttet i november da partene ikke kommer til enighet om pris.	ROM og NSB vedtar ny strategi for eiendomsporteføljen, med fokus på langsiktig optimalisering av eiendomsverdiene, og å utvikle ROM til et ledende eiendomsutviklingsmiljø.

Retning for ROM

Etter krevende salgsprosesser i 2001 og 2002, ga 2003 ro og mulighet til å stake ut den videre kursen for selskapet. En felles dugnad før sommeren resulterte i en robust visjon og et gjennomarbeidet strategidokument for fremtiden.

Langsiktig realisering

Eiendomsutvikling er definert utenfor NSBs kjernevirksomhet og skal dermed avvikles på sikt. Da ROM ble opprettet i 2001, var hovedmålet å omdanne NSBs eiendoms kapital til finanskapital innenfor en relativt begrenset tidshorisont. Salgsprosessene og markedsutviklingen har imidlertid medført at realiseringen av porteføljen vil ta lengre tid.

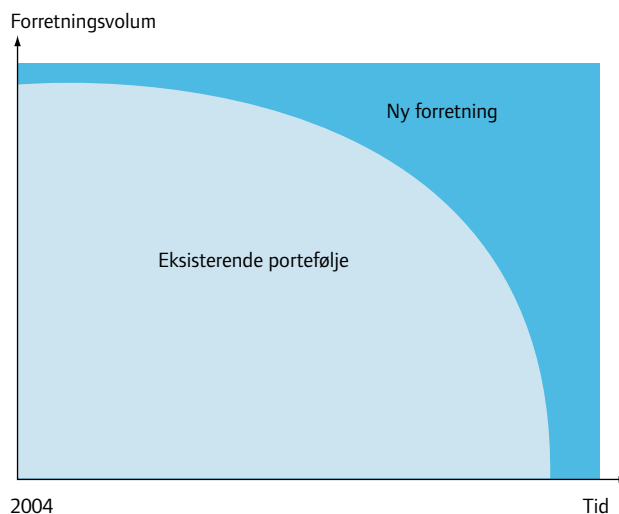
De siste 2–3 årene har vi opplevd en nedgang i eiendoms markedet, spesielt innen næringseiendom og kontorlokaler. Økende arealledighet har satt bremsen på investeringsviljen, og etterspørselen etter utviklingsprosjekter har vært avtakende. Derimot har det vært etterspørsel i transaksjonsmarkedet etter gode næringsobjekter med riktig beliggenhet og langsiktige kontrakter. Etter den nye strategiplanen for ROM skal eiendoms kapitalen realiseres i et tilnærmet fungerende marked for å optimalisere eiendomsverdiene for vår eier.

Spesialisering som rådgiver

Utgangspunktet for ROMs strategi er mandatet fra NSB, som er langsiktig og tidsbegrenset på samme tid. Det er langsiktig, fordi vi skal realisere verdiene i eiendomsporteføljen i et tempo som er tilnærmet optimalt i forhold til markedsutviklingen. Det er også tidsbegrenset, fordi oppgavene for konsernet er begrenset til den tiden det tar å utvikle og selge eiendommene.

For å møte denne fremtidige utfordringen ønsker vi å posisjonere selskapet som et spesialisert rådgivermiljø innen eiendomsutvikling. I takt med at volumet av eiendomsporteføljen reduseres, vil vår målsetting være å hente inn og utvikle ny forretning. Faglig bredde, utviklingskompetanse, nettverk, kunnskap om planprosesser og store referanseprosjekter mener vi vil være viktige konkurransefortrinn for ROM i

denne overgangsfasen. Strategien har et langsiktig perspektiv som vil gi mulighet til å rendyrke organisasjonen som rådgivningsmiljø og hente inn komplementær kompetanse.



2004

Tid

ROM vil hente inn ny forretning i takt med reduksjonene i porteføljen.

Helhetlig forvaltning og utvikling for NSB

I et kortere tidsperspektiv er det oppgaven med å realisere NSBs eiendomsverdier som har vår største oppmerksomhet. Fra våren 2003 overtok vi også det administrative ansvaret for selskapet NSB eiendom as. I dette selskapet ligger de driftsavhengige eiendommene i NSB; drifts-, stasjons- og verkstedseiendommer. Det gjør at vi kan vurdere alle eiendommene til NSB i et helhetlig perspektiv. For vår eier betyr

Vi skal skape bedre byROM der mennesker møtes

			
Mennesker:	Arkitektur:	Miljø:	Knutepunkt:
ROMs viktigste ressurs er de ansatte – side 18	For ROM handler det om å skape prosjekter med høy kvalitet – side 22	ROM skal levere lønnsomme prosjekter som tilfredsstillor morgendagens krav – side 27	De fleste av ROMs eiendommer ligger i trafikknutepunkt – side 30

det at vi kan finne optimale utviklings- og forvaltningsstrategier for hele eiendomsporteføljen.

Siden opprettelsen i 2001 har ROM gitt viktige bidrag til konsernets økonomi og konkurransekraft, både fra salg og utleie av eiendommer. Konsernbidragene skal fortsette ved at det holdes en jevn realiseringstakt i prosjektene.

Visjon, forretningsidé og verdier

Parallelt med strategiprosessen var alle medarbeidere i ROM engasjert i arbeidet med å forme den nye kommunikasjonsplattformen, i form av ny visjon, forretningsidé, suksessområder, kjerneverdier og løfte. Arbeidet var preget av sterk grad av involvering fra alle medarbeidere, og det er bred oppslutning om den nye kommunikasjonsplattformen. Visjonen forplikter, den skal være drivkraften i hverdagen,

og den skal være fundamentet i prosjektutviklingen. Forretningsideen forklarer kjernen i vår virksomhet:

Vi ønsker å bli oppfattet og fungere som en attraktiv og foretrukket samarbeidspartner og leverandør i eiendomsmarkedet.

Vi skal skape merverdi i foredling av eiendom med utgangspunkt i kreative samhandlingsprosesser.

Gjennom profesjonalitet og personlig engasjement skal vi gi forutsigbarhet for våre samarbeidspartnere, eiere og ansatte.

Prosjektene

Eiendomsutvikling har ofte lange tidshorisonter. Verdiene skapes gjennom de forskjellige fasene av prosjektet, men gevinstene utløses først ved utleie og salg.

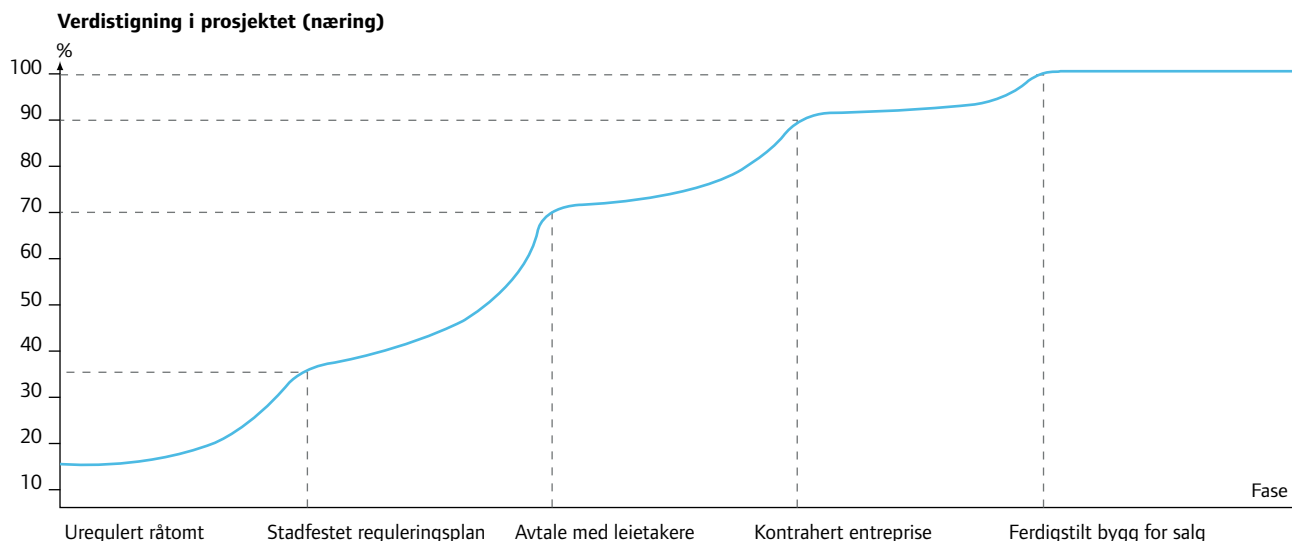
Mindre utbyggingsprosjekter kan utvikles, reguleres og sågar bygges ut på et år eller to. Størrelse og kompleksitet gjør at realiseringstiden til de fleste ROM-prosjekter normalt er mye lengre. I noen tilfeller kan det gå mer enn tiår fra idéutvikling til eiendommene er klare for salg.

Jevn realiseringstakt

ROM har som mål å holde en jevn realiseringstakt i prosjektene. Jo høyere omløpshastigheten er i prosjektene, desto mindre

kapital binder vi i utviklingsfasen. Ettersom vi er avhengige av offentlige planprosesser og marked, vil det likevel være usikkerhet knyttet til eiendomsporteføljen. For at porteføljen hele tiden skal være i bevegelse, må vi stole på vår evne til å analysere og forstå markedet, og prioritere de riktige prosjektene (Portefølje i bevegelse, se side 15).

På de tre neste sidene presenteres seks ulike prosjekter for å synliggjøre noe av mangfoldet i vår portefølje.



Verdiene i eiendomsutvikling Verdistigningen i utviklingsprosjekter skjer trinnvis. Inngangsverdien til uregulerte råtomter ligger normalt på ca. 15 prosent av prosjektets sluttverdi, men kan variere fra 0–30 prosent, avhengig av usikkerhetsfaktorer knyttet til blant annet marked, beliggenhet, planprosesser og tomtens beskaffenhet. Etter utvikling av eiendommen, stadfesting av reguleringsplan og inngåelse av leiekontrakter når prosjektet normalt ca. 70 prosent av sluttverdien. De siste 30 prosent realiseres gjennom kontrahering av entrepris, gjennomføring av byggetiltak og salg av det ferdigstilte bygget. ROM konsentrerer sin virksomhet om de innledende fasene, fra råtomt til reguleringsplan og videre til konkretisering av prosjektplanene.





BJØRVIKA

I 2005 planlegges utbyggingen av de første 50 000 kvadratmeter øst for Nylands Allé. For å utvikle dette området har ROM og Linstow Eiendom AS dannet selskapet Oslo S Utvikling AS (OSU).

Fleksibel: Innholdet i første byggetrinn er kontor- og forretningslokaler samt lokaler for kultur, rekreasjon og service. I Bjørvika vil vi utvikle en fleksibel bebyggelse som kan benyttes til ulike formål gjennom sitt livsløp. Gode måter å kombinere boliger og næringsbebyggelse skal vi oppnå gjennom nyskapende arkitektur. I tillegg vil vi ha spesiell fokus på at løsningene ivaretar hensynet til miljø og gode byrom. Livet mellom husene blir svært viktig når en ny bydel skal bygges.

Nederlandske MVRDV og norske a-lab/DARK Arkitekter ble gitt oppdraget med å utvikle bebyggelsesplanen for vårt område i Bjørvika. Planen vil gi rom for variasjon i bebyggelse både med hensyn til arkitektur, materialvalg og volumoppbygging. Bebyggelsesplanen vil legge føringer for utviklingen av hele OSU-området.

Beliggenhet: Oslo sentrum, på sørsiden av jernbanens sporområde og østover mot Middelalderparken.

Størrelse: Ca. 200 000 kvadratmeter.

Status 31.12.03: Reguleringsplan er vedtatt i bystyret i august 2003 og forventet stadfestet våren 2004, bebyggelsesplan for første etappe er under utarbeidelse.



STRANDSONEN PÅ HAMAR

Innlandsbyen Hamar har en strandsone! ROM eiendomsutvikling ønsker å knytte dagens bysentrum sammen med strandsonen, både fysisk, visuelt og funksjonelt.

Strandpromenade: ROM eier deler av Tjuvholmen, som er en halvøy ute i Mjøsa. Her ligger Hamar jernbanestasjon. På området planlegges det en strandpromenade som åpner strandsonen for publikum, og en samlet tog- og bussterminal. I tillegg skal det bygges boliger, kontorer, forretninger og undervisningslokaler.

Bevaringsverdig: Til tross for ambisiøse utbyggingsplaner vil prosjektet ta hensyn til den historiske utviklingen på Hamar. Forholdet til den opprinnelige kvartalsstrukturen i Mjøsgløttene skal bevares. Det samme gjelder for en rekke bevaringsverdige bygninger, deriblant Hamar jernbanestasjon, som er fra 1895.

Beliggenhet: Tjuvholmen, Hamar.

Størrelse: Ca. 14 000 kvadratmeter av totalt 250 000 kvadratmeter utbyggingsareal.

Status 31.12.03: Kommunedelplan er enstemmig vedtatt.

MARIENBORG

På Marienborg i Trondheim er store arealer frigjort etter at nye driftsformer er tatt i bruk, og plassbehovet for togvedlikehold er redusert. Resultatet er at hele 90 mål nå kan brukes til andre formål.

Sentralt: Marienborg blir med etablering av bru over Nidelva til St. Olavs Hospital og ny tog- og rutebilstasjon, et sentralt og tilgjengelig byområde. En reguleringsplan som legger til rette for utvikling av bolig- og næringsområder er vedtatt. Planen gjør Marienborg til et nytt knutepunkt i Trondheim, samtidig som det sikres tilstrekkelig areal for jernbane- og verkstedformål. Verneverdige verkstedhaller skal bevares og få nytt liv som næringsbygg. Planen sikrer offentlig tilgang til friområdet ved elva.

Campus: Planene for Marienborg innebærer at området kan tilbys som ny campus for Høgskolen i Sør-Trøndelag, (HiST) som har nær 8 000 studenter.

Miljøvennlig: 11. februar 2003 åpnet miljøvernminister Børge Brende Norges hittil største biobrenselanlegg på Marienborg. Anlegget har kapasitet til å varme opp 5 000 boliger, og er en betydelig bidragsyter til Trondheims fjernvarmenett, i tillegg til at det varmer opp alle byggene på Marienborg. Biobrensel forbrenner trevirke med høy effektivitet. Renseanlegget sørger for at utslippet av støv og partikler er minimalt.

Størrelse: 96 000 kvadratmeter.

Beliggenhet: Sentrumsnært i Trondheim.

Status 31.12.03: Reguleringsplan vedtatt. Infrastrukturarbeid starter våren 2004.



SUNDLAND

Sundland er NSBs verkstedområde i Drammen. Eiendommen ligger én kilometer fra Drammen sentrum og har god infrastruktur. ROM legger til rette for at Sundland Næringspark skal bli et senter for skoler og kompetansebasert næringsliv, samtidig som den tradisjonelle jernbanevirksomheten fortsetter.

Næringsutvikling: Inkubator Sundland AS bistår nye kompetansebaserte bedrifter innen miljø, IKT og elektroteknisk virksomhet med etablering og utvikling av nye produkter. I dag er 15 bedrifter tilknyttet inkubatoren, som over tid skal stimulere til overgang fra tradisjonell industri til kompetansebasert næring.

Togsimulatorsenter: En av de gamle verkstedhallene er totalrenovert for formålet. Seks simulatorer utgjør kjernen i det nye sentret. Simulatoren brukes for realistisk opplæring av lokomotivførere og ombordpersonell på tog. Jernbaneverket har nå besluttet å samlokalisere sitt utdanningsbehov i et nasjonalt kompetansesenter for banedrift på Sundland.

Biobrensel: Alle byggene på Sundland varmes opp med energi fra et biobrenselanlegg på området. Anlegget ble åpnet i 2002, og har kapasitet på 45 GWh (tilsvarende oppvarming av 5 000 boliger).

Størrelse: 250 000–300 000 kvadratmeter.

Beliggenhet: 1,2 kilometer fra Drammen jernbanestasjon.

Status 31.12.03: Området er flateregulert. For utbygging må hvert delprosjekt gjennom en bebyggelsesplan.

KRISTIANSAND SJØFRONT

Kristiansand sentrum ligger i vannkanten, og i dag er det lite aktivitet i området som ligger aller nærmest sjøen. ROM ønsker å gjøre Kristiansand Sjøfront til et opplevelsessenter med plass til boliger, kjøpesenter og kontorer.

Knutepunkt: Kristiansand Sjøfront ligger midt i knutepunktet for trafikk med ferje, buss, tog og taxi og i utkanten av Kvadraturen, som er Kristiansands handelssentrum. ROM ønsker å utnytte den sentrale beliggenheten til å utvikle et senter for trivsel og mangfold der mennesker kan bo, arbeide og møtes.

Planlegges: I løpet av 2004–2005 skal det samlede prosjektet være planlagt, og byggestart for arbeidet med infrastruktur er planlagt i 2006. Bygg som ivaretar terminalfunksjoner, påbegynnes i 2006, og kjøpesentret skal åpnes i 2009. Boliger, kontorer og opplevelsessenter blir oppført i perioden 2007–2012.

Beliggenhet: Kristiansand sentrum, ved Kvadraturen.

Størrelse: 63 000 kvadratmeter.

Status 31.12.03: Reguleringsplan for området er vedtatt, og konseptutvikling for første trinn er utført.



BUESLAGET

Bueslaget blir Drammens mest sentrale leiligheter. I samarbeid med Peab bygger ROM fire boligblokker 100 meter fra bybroen.

Bueslaget ligger mellom elva og den nye bussterminalen på Strømsø, rett ved bybrua i Drammen sentrum. Prosjektet omfatter totalt 154 leiligheter, og er delt i to byggetrinn som hvert består av to boligblokker. Leilighetene varierer i størrelse fra 1-roms til 5-roms.

Salg av leilighetene i første byggetrinn skjer i første halvår 2004, og byggestart er planlagt høsten 2004. De første leilighetene skal være innflyttingsklare ved årsskiftet 2005–2006.

Beliggenhet: Drammen sentrum.

Størrelse: 10 000 kvadratmeter boliger.

Status 31.12.03: Området er regulert og rammesøknad er godkjent.

Portefølje i bevegelse

2002

Idé/konsept-utvikling	Regulering	Prosjektutvikling Rammesøknad	Utleie	Bygging	Salg	Eier Investor	Forvaltning
Borgen Drammen Filipstad Gods Grorud Nord Grorud Holmestrand Kløfta Steinbruddet	Alfheim Bjørvika Filipstad Grefsen Hamar Jessheim Melhus Sundland Stjørdal Tønsberg	Alna Bjørvika Fetsund Kongsberg Nyland Oslo S Nord	Eiendoms- meglere/ Celexa	Marienburg Lillestrøm P-hus Oslo Atrium	Hoff/Skøyen Kronstad Sinsen Nydalen Alnabru Sande Lier	Single-purpose- selskaper	GD-boligen Musikkskolen Porteføljen forvaltes av Celexa.

2003

Idé/konsept-utvikling	Regulering	Prosjektutvikling Rammesøknad	Utleie	Bygging	Salg	Eier Investor	Forvaltning
Stavanger Filipstad Gods Hamar Sandnes Heimdal Nyhavna Melhus Minde Lisleby Nybyen	Grefsen Grorud Hamar Jessheim Tønsberg Kongsberg Nyland Syd Ski Hommelvik Skøyen Filipstad Park	Alfheim Bjørvika Sundland Hamar Holmestrand Fredrikstad Kristiansand Alna Nord Lenken Schweigaards gt. Sørenga/Grønli	Eiendoms- meglere/ Celexa	Sundland Alnabru Lillestrøm P-hus	Stjørdal Elverum Kongsberg Larvik Hamar, Åkersvika Malmskriveveien Fetsund Alna Oslo Atrium Marienburg	Single-purpose- selskaper	GD-boligen Musikkskolen Lillestrøm P-hus Marienburg Porteføljen forvaltes av Celexa.

Denne verdikjeden viser hvilke prosjekter som har beveget seg fra én fase til en annen fra 2002 til 2003. Celexa Eiendomsforvaltning skiftet pr. 1.1.2004 navn til Aberdeen Property Investors (API).



PROSJEKTOVERSIKT

Prosjektnavn	Formål	Tomteareal daa	Utbyggn.areal m ²	Fase i verdikjeden
Trondheim og omegn				
Marienburg	Bolig, næring og undervisning	90	96 000	P
Nyhavna	Uavklart	10	10 000	I
Heimdal	Uavklart	70	Uavklart	I
Melhus	Uavklart	4	3 000	I
Hommelvik	Bolig, næring og forretning	55	40 000	R
Stjørdal	Bolig	12	10 000	S
Hamar				
Strandsonen	Bolig, næring, kontor og hotell	200	250 000	I, R, P
Åkersvika	Næring	80	60 000	S
Oslo og omegn				
Jessheim	Bolig og næring	22	25 000	R
Lillestrøm, parkeringshus	Næring og parkering	12	28 000	F
Elverum	Bolig og næring	32	10 000	S
Fetsund	Bolig og næring	19	8 000	S
Skøyen, Harbitz Allé	Bolig	3,6	6 000	R
Sandvika, Malmskriveveien 18–20 AS	15 % bolig, 85 % næring	4	11 500	S
Alfheim Utvikling AS	80 % bolig og 20 % næring	5	11 500	P
Grefsen Utvikling AS	98 % bolig og 2 % næring	43	77 000	R
Nyland Syd	Termoterminal	87	31 000	R
Alna, E1/E2	Næring, kontor og lager	18	26 000	S
Alna Nord Utvikling	Lager og kontor	70	70 000	P
Grorud Nord	Næring	20	32 000	R
Oslo sentrum				
Bjørvika, Oslo S Utvikling AS	20 % bolig og 80 % næring	26	196 000	P
Oslo S Utvikling AS II	Næring	12	60 000	R
Sørenga, Borgen, Grønli	Bolig og næring	34	54 000	R
Schweigaards gt.	Bolig og næring	23	69 000	P
Filipstad Gods	Bolig og næring	25	Uavklart	I
Filipstad Park	Uavklart, bolig, næring	9	5 000	R
Drammen				
Bueslaget, Lenken og Bueslaget Utvikling AS	Bolig og næring	8	10 000	B
Lenken, Lenken og Bueslaget Utvikling AS	Bolig og næring	4	10 000	P
Sundland	Bolig, næring og allmenyttig	204	300 000	P,B
Nybyen	Bolig og næring	66	80 000	I
Vestfold, Telemark og Buskerud				
Tønsberg	Bolig og næring	28	45 000	R
Holmestrand	Bolig og næring	3,5	8 000	P
Larvik	Bolig og næring	10	15 000	S
Kongsberg	Bolig og næring	48	36 000	R, S
Østfold				
Fredrikstad	Bolig, næring og skole	24	35 000	P
Lisleby	Bolig	7	2 500	I
Ski	Bolig og næring	15	15 000	R
Kristiansand – Stavanger				
Kristiansand	Bolig, næring, kontor og hotell	12	60 000	P
Sandnes, Brualandet	Bolig og næring	45	Uavklart	I
Stavanger, Paradis	Bolig	50–60	60 000	I
Bergen				
Minde	Næring	15	20 000	I

I = Idé/konseptutvikling, R = Regulering, P = Prosjektutvikling, B = Bygging, S = Salg, F = Forvaltning

Mennesker

Eiendomsutvikling er et kunnskapsbasert virkefelt. ROMs viktigste ressurs er de ansatte og den kollektive kompetansen. Med både medarbeiderne og markedet i fokus skal vi videreutvikle vår fagkompetanse og legge grunnlaget for et rendyrket rådgivningsmiljø.

ROMs største styrke ligger i en ung, entusiastisk organisasjon med et stort og variert nettverk. Medarbeidernes kompetanse spenner vidt og dekker arealplanlegging, eiendomsutvikling, prosjektering, prosjekt- og byggeledelse, økonomi, finans og marked. Erfaringene er hentet fra komplekse utviklingsprosjekter så vel som tradisjonelle byggeprosjekter.

Stolthet og tilfredshet

I oktober 2003 gjennomførte vi den første medarbeiderundersøkelsen i selskapets korte historie. Resultatet var svært positivt, og vitnet om stolthet over arbeidsplassen, sterk tilslutning til strategien og generelt høy medarbeidertilfredshet. Undersøkelsen avdekket også et behov for å styrke det interne samarbeidet og legge bedre til rette for

STÅR I SENTRUM AV BYUTVIKLINGEN

Utvikling av store tomter i sentrum av flere norske byer er oppgaven til prosjektsjefene i ROM. – En mer spennende arbeidsplass kan man vanskelig tenke seg, sier Jan Arne Kragset.

Jan Arne Kragset har et halvt års fartstid som prosjektsjef i ROM. Han er sivilingeniør, og har tidligere arbeidet med samferdsel og byplanlegging.



– Jeg opplever at min nye arbeidsplass byr på store faglige utfordringer, samtidig som det er et godt sosialt miljø der det alltid er trivelig å være, sier Kragset. Han roser gode kolleger og dyktig ledelse, som stimulerer medarbeiderne til å yte sitt beste.

Kragset føler seg svært komfortabel med selskapets visjon – å skape bedre

byrom der mennesker møtes. Som prosjektsjef for Grefsen Stasjonsby, Alfheim Utvikling AS, Tønsberg stasjon og Paradis i Stavanger, står han sentralt i utviklingen i flere norske byer. – Prosjektene størrelse og beliggenhet fører til at mange mennesker er opptatt av det vi gjør. Det oppstår både politisk debatt og folkelig engasjement rundt arbeidet, og det er positivt. Vi må klare å finne den riktige løsningen for hvert enkelt område, noe som treffer markedet og dekker de lokale behovene.

Medarbeiderne i ROM har stort ansvar og stor frihet i måten de organiserer arbeidet på, og hvilke eksterne krefter de knytter til seg.

– Mange av de beste byplanleggerne og arkitektene vil samarbeide med oss, nettopp fordi vi har så gode tomter, forteller han. Medarbeiderne i ROM har høy kompetanse, og trekker til seg de dyktigste samarbeidspartnere, sier Jan Arne Kragset.



kunnskapsdeling. Dette har sammenheng med prosjektorganiseringen, hvor hver enkelt prosjektansvarlig har et selvstendig ansvar for hele verdikjeden; fra konseptutvikling til ferdige utviklingsplaner – eller produkt.

Samhandling er kjernen i vår forretningsidé, og kunnskapsdeling er en forutsetning for at vi skal utnytte kompetansen vi besitter optimalt. Basert på signalene fra medarbeiderundersøkelsen er vi derfor i ferd med å gjøre endringer i prosjektorganiseringen. Det innebærer at prosjektansvarlig velger interne prosjektdeltakere som involveres i og følger hverandres prosjekter. De deler kunnskap og erfaringer, og skal være i stand til å tre inn i hverandres prosjekter dersom det skulle bli nødvendig. En positiv – og nødvendig – effekt av den nye organiseringen er en mer robust og sikker fremdrift i prosjektene. Det er planlagt regelmessige medarbeiderundersøkelser fremover for å kvalitetssikre at igangsatte tiltak har den virkningen vi ønsker.

Kartlegger kompetansebehov

I 2004 skal vi gjennomføre en kompetansekartlegging blant alle ansatte. Målet med prosessen er å vurdere vår eksisterende kompetanse opp mot strategien, både i forhold til pågående og planlagte prosjekter, og å posisjonere selskapet som selvstendig rådgivningsmiljø innen eiendomsutvikling. Prosessen vil munne ut i personlige utviklingsplaner og legge grunnlaget for fremtidig rekruttering.



MERKEVARE PÅ GREFSEN

ROM samarbeider med Byggholt AS om et stort boligprosjekt ved Grefsen stasjon. I 2003 tok prosjektet i bruk nye metoder for å planlegge videre veivalg for prosjektet og definere merkevaren Grefsen Stasjonsby.

I fjor ble en rekke nøkkelpersoner med relevant kompetanse og bakgrunn invitert til idédugnad for utviklingen av Grefsen Stasjonsby. Eksterne bidragsyttere bistod med inspirasjon og ledet deltakerne gjennom temaer som fremtidige boformer, byutvikling, merkevarebygging og profilering av prosjektet.

– Initiativet var så vellykket at vi heretter gjennomfører idédugnader i hvert eneste prosjekt. Det er svært viktig å ha en klar og tydelig profil så tidlig som mulig i prosjektet. I dette tilfellet er vårt overordnede mål at alle som skal kjøpe leilighet i Oslo, skal vurdere Grefsen Stasjonsby. Med logo og slagord står vi sterkere i den knivskarpe konkurransen om kundene, sier prosjektleder Tone Lindemark i Byggholt.



Arkitektur

For ROM handler arkitektur om å skape prosjekter av høy kvalitet. Og høy kvalitet handler igjen om å skape byrom som tiltrekker mennesker og næringsvirksomhet, legger til rette for liv, aktivitet og mangfold, og byr på positive sanseopplevelser.

Med ROMs eiendomsportefølje følger forpliktelser – og muligheter. Både størrelse og beliggenhet gjør at eiendommene, og hvordan de utvikles, vil påvirke hverdagen til mange mennesker. De samme faktorene gir oss også mulighet til å skape helhet når vi utvikler sentrumsområdene i mange norske byer. Derfor vier vi arkitektur og uterom stor oppmerksomhet i prosjektene.

Arkitektur møter funksjon i idéfasen

ROMs prosjekter har ingen ensartet arkitektur. Vi samarbeider

med mange arkitektkontorer for å skape bredde og tilføre kreativitet og innovasjon i prosjektene. Arkitektene trekkes inn helt i starten av prosjektet, for å bidra under utviklingen av konseptet. Frihet i idéfasen og troskap til konseptet er suksessfaktorer for å skape vellykkede prosjekter. På den måten blir arkitektur en integrert del av prosjektene.

Historie og samtid i balanse

På jernbane- og stasjonsområdene finnes det ofte bygg og anlegg av stor bevaringsverdi. Dette kan være gamle

BYGGET SOM IKKE SKAL SYNES

Taket er kanskje den viktigste arkitektoniske utfordringen på den nye godsterminalen på Nyland Syd i Groruddalen. På grunn av plasseringen i dalbunnen må bygget gjøre lite ut av seg og holde kontakten med landskapet. Samtidig skal det ønske brukerne velkommen. ROM utvikler et område som skal tilfredsstillе begge behovene.

Planområdet for den nye godsterminalen ligger inntil elva Alna, i et område preget av skjemmende brakkerigger, lager- og oppstillingsplass. ROM planlegger å erstatte «rotet» med et bygg som følger landskapets form og retning. Nær halve planarealet er avsatt til rekreasjonsområde langs Alna. For å skåne turgåerne vil bygget bli trukket inn fra brinken mot elva og skjermet med vegetasjon. Diskrete fasader og takinstallasjoner skal gi god avstandsvirkning, slik at bygget ikke blir til sjenanse fra åssidene omkring.



På samme tid vil terminalen sette ny arkitektonisk standard for sitt slag i Norge. Atkomsten vil bli formet som ei bru over jernbanen. Den skal lede inn til et effektivt resepsjonsområde der et glassoverbygg gir rom for kantine og kontorer. Smart logistikk og nærhet til jernbanen og sentrum gir en moderne godsterminal som Oslo så sårt trenger.

Terminalen utvikles i samarbeid med Linje arkitekter as.



stasjoner og verksteder som bærer historie og gir særpreg. Derfor er samspillet mellom lokale, historiske kvaliteter og moderne arkitektur et viktig aspekt i mange av prosjektene. Vi ønsker at nybygg skal være uttrykk for samtiden og på samme tid ta hensyn til stedets karakter.

Balansen mellom gammelt og nytt, historie og samtid, kommer blant annet til uttrykk i planene for strandsonen på Hamar,

verkstedområdet Marienborg, sjøfronten i Kristiansand og den nye bydelen Bjørvika. Både Hamar og Marienborg vil integrere bygninger av historisk verdi, og alle prosjektene trekker på kvaliteter og strukturer fra de tilgrensende byområdene. Du kan lese mer om planene for disse og flere prosjekter på side 10–15.

NY BYDEL OG NYTT LIV

På få år har bydelen Lillestrøm Syd vokst frem i området mellom togstasjonen og Nitelva. Blant varemesse, boliger, hotell og næringsareal har ROM blant annet utviklet Musikken – de nye lokalene til Skedsmo musikk- og kulturskole, like inntil sporområdet. Bygget ble tatt i bruk i 2002, og i 2003 ble det kåret til vinner av konkurransen om Skedmos flotteste fasade. Med musikkafé i første etasje og musikkskole og kontorer i resten av bygget, skaper Musikken aktivitet og liv i området.

Den viktigste arkitektoniske utfordringen for Musikken var å tilpasse bygget til sporområdet, den gamle lokstallen, og plassen foran stasjonen. Lokstallen ble rehabilitert av NSB eiendom i 1998, og huser i dag et moderne treningssenter. Med Musikken ville ROM skape et levende byrom ved sta-

sjonen og videreføre de arkitektoniske kvalitetene ved lokstallen.

Klaviatur med resonans

Det nye bygget ble bygd i tre etasjer, som trappes ned til mot stasjonsplassen. Et glassparti og bruk av teglstein knytter det sammen med lokstallen, både fysisk og visuelt. Høystrakte elementer av tre og glass gir assosiasjoner til musikk. Fasaden kan nærmest minne om et klaviatur, og treelementene minner om resonanskasser. Musikken har med andre ord blitt en musikkskole verdig.

Bygget er skapt i samarbeid med Arne Henriksen Arkitekter AS, som også sto for de arkitektoniske løsningene under ombyggingen av den gamle lokstallen.







Miljø

ROM har som mål å være et ledende eiendomsutviklingselskap, også innen miljø. Motivet for miljøarbeidet er enkelt: Det styrker vår evne til å levere attraktive og lønnsomme prosjekter som tilfredsstillende morgendagens krav, fra brukere og omgivelser.

Miljøarbeidet pågår på en rekke områder, fra å kartlegge eventuelle grunnforurensninger til å sikre at produktene vi kjøper inn, belaster miljøet minst mulig. Det viktigste satsingsområdet har likevel vært på energisiden. Prosjektene innen biobrensel og fjernvarme har bidratt til store miljøforbedringer.

Energi

Sommeren 2003 ble Oslo Atrium ferdigstilt. Energibruken i bygget er stipulert til ca. 190 kWh pr. kvadratmeter. Til sammenligning ligger den gjennomsnittlige energibruken for kontorbygg i Norge på litt over 240 kWh pr. kvadratmeter. Bygget benytter i hovedsak vannbåren varme til oppvarming.

For Bjørvika er vi enda mer ambisiøse. Her er målsettingen for energibruk satt til 90 og 110 kWh/kvadratmeter for henholdsvis bolig- og næringsarealer. Målsettingene skal nås gjennom tiltak som utnyttelse av fjord- og solvarme og utvikling av et felles fjernvarmesystem.

Grunnforurensning

I 2003 foretok ROM innledende miljøundersøkelser av 25 eiendommer som ikke har vært undersøkt for grunnforurensning tidligere. Formålet med undersøkelsene var å vurdere hvorvidt det bør forventes grunnforurensning som følge av driften på eller nær områdene. Behovet for prøvetaking ved endret arealbruk eller fjerning av masser ble også vurdert. 14 av de 25 undersøkte eiendommene ble betraktet som rene. På de resterende 11 eiendommene vil det være behov for nærmere undersøkelser av grunnen gjennom graving og prøvetaking.

Miljøundersøkelsene som ble gjennomført i 2003, inngår i et prosjekt for å få en fullstendig oversikt over miljøstatus for eiendomsporteføljen. Ved utgangen av 2003 var det gjen-

nomført miljøundersøkelser ved til sammen 50 eiendommer. Disse eiendommene utgjør 1,3 millioner kvadratmeter av den eksisterende eiendomsporteføljen på ca. 2,0 millioner kvadratmeter.

I 2003 fortsatte vi også arbeidet med å rense eller undersøke eiendommene som er oppført i SFTs database for grunnforurensninger. Arbeidet med opprydding på Lillestrøm Syd er på det nærmeste fullført.

Spesialavfall

ROM var i 2003 med på å etablere Grønn Bygg Alliance, som er et nettverk for miljøeffektiv utvikling og drift av bygg. Deltakerne i nettverket representerer store aktører innen bransjen og kjennetegnes av sitt engasjement på miljøområdet. ROM har huset sekretariatet til nettverket siste år.

Grønn Bygg Alliance har i 2003 særlig satt fokus på utskifting av PCB-holdig lysarmatur, som i henhold til forskriftene skal fases ut innen utgangen av 2004. Forskriften krever svært høy utskiftingstakt og medfører til dels store kostnader for byggeiere.

Avfallshåndtering

Sammen med Veidekke ASA, som hadde totalentreprisen, har ROM og Linstow Eiendom AS gjennom det felleseide selskapet Oslo S Utvikling, satt spesiell fokus på avfallshåndtering under oppføringen av Oslo Atrium. Sluttrapporten fra prosjektet viser at 63 prosent av avfallet ble kildesortert på byggeplassen. Samlet utgjorde avfallet 25,1 kilo pr. kvadratmeter. Til sammenligning var landsgjennomsnittet på nærmere 29 kg avfall pr. kvadratmeter i 2000 (SSB-rapport 2000/8).



Kulturminner

Registrering av eventuelle kulturminner gjennomføres ved oppstart av alle nye utviklingsprosjekter i ROM. I 2003 ble det blant annet gjennomført utgravninger knyttet til utviklingsprosjektet i Schweigaards gate i Oslo. ROM samarbeidet med Byantikvaren i Oslo om å grave en grøft i området og foreta undersøkelser av massene. Det ble funnet spor etter flere fornminner, men alle var kjente fra tidligere.

Fremtidige utfordringer

2003 var det første året med et felles miljøstyringssystem og miljøoppfølgingsprogram i ROM. Disse verktøyene skal innarbeides som en naturlig, integrert del av utviklingsprosessene i selskapet. Kompetanseutvikling og intern kunnskapsdeling vil derfor få høy prioritet i 2004 og videre fremover.

ROM vil fortsette arbeidet med forurenset grunn i 2004. Fokus vil fremdeles være på kartlegging av miljøtilstanden i eiendomsporteføljen. I tillegg ønsker vi å styrke kompetansen om håndtering av forurenset grunn.

VIKTIG BIDRAG TIL NASJONALE MILJØMÅL

Myndighetene har som målsetting å legge om 4 000 GWh til fornybare energikilder innen 2010. ROM alene har klart over 100 GWh – 2,5 prosent av målsettingen.

Norges største biobrenselanlegg

I februar 2003 ble biobrenselanlegget på Marienborg offisielt åpnet av miljøvernminister Børge Brende. Anlegget er på 9 MW, som gjør det til Norges største i sitt slag. Det skal kjøres i vinterhalvåret for å levere varme til fjernvarmeanlegget i Trondheim – og erstatte fossilt brensel.

Prosjektet er initiert av ROM og realisert i samarbeid med NSB eiendom og Trondheim Energiverk Fjernvarme.

Varme fra skogavfall og avløpsvann

ROM har også vært initiativtaker til viktige energisatsinger i Drammen og på Lillestrøm. Biobrenselanlegget på Sundland i Drammen har vært i drift siden 2002 og utnytter skogavfall til å produsere 45 GWh ved full drift. På Lillestrøm er det satt i drift en stor varmepumpe som benytter spillvarme fra rensed avløpsvann.



Knutepunkt

De fleste av ROMs eiendommer ligger i trafikknutepunkt for tog, buss, trikk, bane, drosje og i noen tilfeller ferge. Arbeidet med å utvikle disse områdene har gitt verdifull erfaring og spisskompetanse innen utvikling av knutepunkt.

ROM er opptatt av å se knutepunkt i et videre perspektiv. Trafikkplanlegging og samordning av offentlig kommunikasjon handler tradisjonelt om å gjøre reisene effektive og behagelige. Vi mener det er minst like viktig å tilrettelegge for det som skjer mellom reisene.

Flytter stuen ut

I sentrumsnære områder fokuserer ROM spesielt på å etablere tydelige sentra og naturlige trafikkstrømmer, i denne sammenhengen i form av attraktive fotgjengerarealer. Vi ser at dette øker trygghetsfølelsen blant de som ferdes i områdene, og det legger til rette for et lett tilgjengelig og levende servicetilbud langs ferdselsårene. Utgangspunktet vårt for å lage gode uterom er som for en innendørs stue: Vegger, gulv, tak, innganger, møbler, utsmykking og klima må balanseres nøye for å skape et rom som folk oppsøker og trives i.

Gjennom en rekke utviklingsprosjekter erfarer vi at modernitet tiltrekker folk. Bygninger med høy kvalitet, god arkitektur, oppdaterte tekniske installasjoner og moderne løsninger for energi og inneklime gir en totalløsning som de som jobber, bor og ferdes i områdene, identifiserer seg med.

Synergier mellom næringer

Bransjer og næringer trenger også knutepunkt, og nettopp det er en viktig komponent i flere av våre prosjekter. Ved å ta utgangspunkt i store, potensielle leietakere, tilrettelegger vi bygninger og fasiliteter for komplementære bransjer og næringer. Synergier mellom virksomhetene legger grunnlaget for levedyktige sentra.

Fleksibilitet er en suksessfaktor i slike områder, fordi byg-

ningsmassen må kunne fange opp nye behov og endringer i brukermassen.

Ut av tidsklemma?

Tidsklemma er en aktuell problemstilling for mange. Nærhet og tilgjengelighet til arbeidsplassen har stor egenverdi og blir stadig mer verdsatt blant arbeidstakere. Tidsklemma kan vi ikke løse alene, men vi skal bruke kompetansen på knutepunkt til å skape attraktive bolig- og næringsprosjekter med enkel forbindelse til kollektivtrafikk og fasiliteter som gjør hverdagen bedre.

OPPLEVELSER, KULTUR OG HANDEL

Knutepunktet ved sjøfronten i Kristiansand håndterer hvert år mer enn to millioner reisende med tog, ferge, buss og drosje. I tilknytning til den planlagte terminalen på området gjør ROM plass til et handels- og opplevelses-senter.

– Magnetene i senteret vil være et vitenskaps-senter med opplevelser for barn og voksne, og en dagligvarebutikk på minst fire tusen kvadratmeter, forteller Lennart Bjørklund, ROMs prosjektsjef i Kristiansand. Senteret skal knyttes sammen med næringslivet i Kvadraturen, for å skape en handelstrøm som alle parter kan vokse på. Hotell og kongressenter skal det også bli plass til.

– De mange reisende gir området et enormt potensial. Senteret vil styrke Kristiansand som handels- og kultur-sentrum i regionen, avslutter Bjørklund.



Styrets årsberetning 2003

Virksomhetens art og eierforhold

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.

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

ROM eiendomsutvikling as er et heleid datterselskap av NSB AS.

Økonomisk utvikling

ROM-konsernet viser et årsoverskudd på 44,2 millioner kroner i 2003 mot et årsoverskudd på 168,4 millioner kroner i 2002. Bakgrunnen for lavere resultat i 2003 skyldes reduksjon av gevinster fra salg av eiendommer og nedskrivning av parkeringsanlegget på Lillestrøm. Konsernets gevinster fra salg av eiendommer ble redusert fra 237,4 i 2002 til 151,1 millioner kroner i 2003.

Morselskapets årsresultat er 57,4 millioner kroner mot 169,9 millioner kroner i 2002. Driftsresultatet ble på 168,7 millioner kroner sammenlignet med 272,5 millioner kroner i 2002. Endringen skyldes reduksjon av salg av eiendommer og nedskrivning av aksjene i datterselskapet ROM parkering.

Selskapets kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 66,1 millioner kroner i 2003, sammenlignet med minus 271,0 millioner kroner i 2002. Konsernets kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 47,1 millioner kroner i 2003.

Avvik mellom driftsresultat og kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter skyldes hovedsakelig endring i tidsavgrensnings-

poster, salgsgvinster og endringer i kundefordringer og leverandørgjeld.

Konsernets egenkapitalandel er endret fra 30,8 % i 2002 til 25,0 % i 2003. Grunnen for endringen er økning av varige driftsmidler ved ferdigstilling av byggeprosjektet Oslo Atrium i Bjørvika og øvrige investeringer ved porteføljeskifte med søsterselskapet NSB eiendom as.

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

Finansiering

ROM eiendomsutvikling as har som et heleid datterselskap i NSB AS inngått avtale om deltakelse i konsernkonto-systemet. Selskapet har tilgang på finansiering gjennom NSB-konsernets sentrale finansfunksjon og har pr. 31.12.2003 et langsiktig lån fra NSB AS på 910 millioner kroner.

ROM-konsernets likviditetsbeholdning ved utgangen av året var 34 millioner kroner.

Konsernet har i 2003 opptatt 150 millioner kroner i langsiktig lån fra NSB-konsernet og ytterligere lån for å finansiere ferdigstilling av byggeprosjektet Oslo Atrium. Oslo Atrium er solgt i februar 2004 og finansieringslånet er nedbetalt. Konsernets evne til egenfinansiering av investeringer er tilfredsstillende.

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet for morselskapet ROM eiendomsutvikling as (i millioner kroner):

Konsernbidrag	78,7
Overført fra annen egenkapital	21,2
Sum disponert	57,5

Selskapets frie egenkapital utgjør pr. 31.12.03 MNOK 253,6.

Regnskapet er avlagt under forutsetning av fortsatt drift av virksomheten.

Helse og miljø

Sykefraværet for ROM eiendomsutvikling as for året er på 4,9 % mot 6,0 % i 2002. Selskapet vil fortsette å arbeide for at sykefraværet skal holde seg på et lavt nivå.

Det har ikke inntruffet vesentlige skader eller ulykker i 2003.

Det har gjennom 2003 vært fokus på teambuilding og utvikling av den enkelte medarbeider. Det ble gjennomført en medarbeidertilfredshetsundersøkelse blant alle ansatte i november 2003 som gav meget gode resultater. Arbeidsmiljøet i selskapet er preget av motiverte medarbeidere som yter god innsats.

Selskapets virksomhet har i 2003 ikke forurenset det ytre miljø, men selskapets eiendomsmasse kan forårsake forurensing av det ytre miljø. Dette gjelder i hovedsak forurensing 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 høyt fokus på gode miljø- og energiløsninger. Det ble i 2003 utarbeidet en miljøhåndbok som en veileder i prosjektutviklingsarbeidet.

Likestilling

Konsernet hadde 18 ansatte pr. 31.12.2003 hvorav 6 er kvinner. Alle er ansatt i morselskapet. Styret består av 3 menn og 1 kvinne.

Fremtidige utfordringer

Markedet for kontor og næringsarealer har vist en vedvarende negativ trend siden høsten 2001 med et leiefall på inntil 40 % i enkelte segmenter. I 2003 falt leieprisene i gjennomsnitt 10 %. Det antas at leieprisene flater ut og

stabiliserer seg i 2004. Det er liten grunn til å tro at leieprisene vil se noen snarlig oppgang på grunn av den relativt høye arbeidsledigheten og den store andel av ledige lokaler. Det forventes ingen vesentlig oppgang i leieprisene før om 5–7 år.


I transaksjonsmarkedet (kjøp/salg) er det etterspørsel etter sentrale kontor-/næringsseiendommer med solide leietakere og lange leiekontrakter. Boligsektor har holdt et relativt stabilt prisnivå gjennom 2003. Mot slutten av året ble det merkbar økt etterspørsel etter nye objekter i markedet og signaler om til dels betydelig prisoppgang i enkelte segmenter.

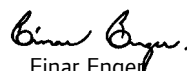
En betydelig andel av selskapets eiendomsverdier er knyttet til inngåtte kontrakter med samarbeidspartnere i singelpurpose-selskaper.

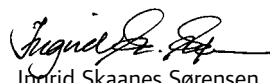
Styret vil rette en takk til alle ansatte for godt utført arbeid i 2003.

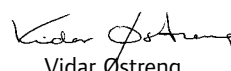


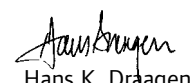
Oslo 18. mars 2004


Pål Bekger
Adm. dir.


Einar Engel
Styreleder


Ingrid Skaanes Sørensen
Styremedlem


Vidar Østreng
Styremedlem


Hans K. Draagen
Styremedlem

Resultatregnskap

Morselskap		ROM eiendomsutvikling	Konsern	
2003	2002	Tall i mill. kr	2003	2002
79,2	81,3	Leieinntekter	99,1	82,8
151,1	237,4	Gevinst ved salg av anleggsmidler	143,1	237,4
230,4	318,7	Sum driftsinntekter	242,2	320,2
12,7	11,5	Lønnskostnader	13,8	12,0
15,7	11,5	Av- og nedskrivninger	41,4	11,5
56,3	68,8	Andre driftskostnader	63,4	69,0
-23,1	-45,6	Beholdningsendring tilvirkning for lager	-23,1	-45,6
61,6	46,2	Sum driftskostnader	95,6	46,9
168,7	272,5	Driftsresultat	146,6	273,3
17,9	22,3	Annen renteinntekt	11,3	20,0
-61,4	-54,6	Finanskostnader til selskap i samme konsern	-49,2	-54,6
-43,5	-32,3	Netto finansposter	-37,8	-34,6
125,2	240,2	Ordinært resultat før skattekostnad	108,8	238,7
67,8	70,3	Skattekostnad på ordinært resultat	64,6	70,3
57,4	169,9	Årsresultat	44,2	168,4
		Disponeres som følger:		
78,7	64,2	Til konsernbidrag med skattemessig fradrag	79,7	65,6
0,0	1,2	Til konsernbidrag uten skattemessig fradrag	0,0	1,2
-21,2	104,5	Til fri egenkapital	-35,5	101,6
57,4	169,9	Sum disponert	44,2	168,4

Komplett resultatregnskap og balanse med noter fås ved henvendelse til ROM.


Balanse – eiendeler


Morselskap		ROM eiendomsutvikling	Konsern	
2003	2002	Tall i mill. kr	2003	2002
0,0	0,0	Utsatt skattefordel	7,9	6,8
830,3	852,7	Grunneiendommer	900,5	956,9
526,6	246,9	Bygninger	958,2	246,9
8,6	49,3	Anlegg under utførelse	24,8	403,2
0,0	0,0	Maskiner, inventar, driftsløsøre	0,0	0,1
1 365,5	1 148,9	Sum varige driftsmidler	1 891,3	1 614,0
28,7	48,7	Aksjer i datterselskaper	0,0	0,0
202,0	170,4	Lån til datterselskaper	0,0	0,0
1,7	1,7	Aksjer i tilknyttede selskaper	0,2	0,1
79,4	88,1	Lån til tilknyttede selskaper	37,4	45,7
0,6	0,0	Pensjonsmidler	0,6	0,0
312,4	308,8	Sum finansielle anleggsmidler	38,3	45,8
1 677,9	1 457,8	Sum anleggsmidler	1 929,5	1 659,8
111,0	87,9	Tilvirkning for lager	111,0	87,9
111,0	87,9	Sum varelager	111,0	87,9
6,5	6,2	Kundefordringer	9,5	6,7
4,4	35,6	Kortsiktige fordringer konsern	4,4	35,6
31,9	16,6	Kortsiktige fordringer andre	34,7	17,4
63,4	102,1	Påløpne inntekter	93,2	103,3
34,0	4,6	Kontanter, bankinnskudd	39,0	13,6
140,2	165,0	Sum kortsiktige fordringer	180,8	176,5
251,2	253,0	Sum omløpsmidler	291,8	264,4
1 929,1	1 710,7	SUM EIENDELER	2 221,4	1 924,2


Balanse – egenkapital og gjeld

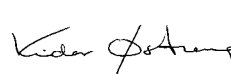
Morselskap		ROM eiendomsutvikling	Konsern	
2003	2002	Tall i mill. kr	2003	2002
220,0	220,0	Selskapskapital	220,0	220,0
220,0	220,0	Overkursfond	220,0	220,0
440,0	440,0	Sum innskutt egenkapital	440,0	440,0
175,0	196,2	Annen egenkapital	116,3	152,8
175,0	196,2	Sum opptjent egenkapital	116,3	152,8
615,0	636,2	Sum egenkapital	556,3	592,8
0,0	0,0	Minoritetsinteresser	0,0	0,9
126,7	89,5	Utsatt skatt	126,0	91,4
41,2	41,2	Gjeld til tilknyttet selskap	105,1	114,5
910,0	760,0	Langsiktig gjeld konsernselskap	910,0	766,8
0,0	0,0	Annen langsiktig gjeld	288,7	153,8
1 077,9	890,7	Sum langsiktig gjeld	1 429,8	1 127,4
9,4	19,6	Leverandørgjeld	21,4	20,3
86,9	34,5	Kortsiktig gjeld konsern	83,6	35,2
109,3	90,4	Skyldig konsernbidrag	110,7	90,7
30,6	39,3	Annen kortsiktig gjeld	19,6	57,6
0,0	0,0	Betalbar skatt	0,0	0,0
236,2	183,8	Sum kortsiktig gjeld	235,2	203,9
1 314,0	1 074,6	Sum gjeld	1 665,0	1 331,3
1 929,1	1 710,7	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 221,4	1 924,2


Oslo 18. mars 2004


Pål Berger
Adm. dir.


Einar Enger
Styreleder


Ingrid Skaanes Sørensen
Styremedlem


Vidar Østreng
Styremedlem


Hans K. Draagen
Styremedlem

Kontantstrømanalyse

Morselskap		ROM eiendomsutvikling	Konsern
2003	2002	Tall i mill. kr	2003
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
125,2	240,2	Resultat før skattekostnad	108,8
-151,1	-237,4	Gevinst ved salg av anleggsmidler	-143,1
15,7	11,5	Ordinære avskrivninger	21,4
20,0	0,0	Nedskrivning	20,0
-152,6	-23,7	Endring i kundefordringer og leverandørgjeld	46,0
209,0	-261,6	Endring i andre tidsavgrensningsposter	-5,9
66,1	-271,0	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	47,2
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
-530,2	0,0	Investeringer i anleggsmidler	-659,4
433,9	268,5	Innbetalinger ved salg av anleggsmidler	459,7
0,0	-56,0	Utbetalinger varige driftsmidler/anlegg under utførelse	0,0
0,0	-20,7	Investering i datterselskap	0,0
0,0	0,0	Salg av aksjer i datterselskap	0,0
-96,4	191,8	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-199,8
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
150,0	0,0	Opptak av ny gjeld (kortsiktig/langsiktig)	268,7
0,0	-150,0	Nedbetaling av langsiktig gjeld	0,0
-90,4	-7,2	Utbetaling av konsernbidrag	-90,7
59,6	-157,2	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	178,0
29,4	-236,4	Netto endring likvider i året	25,4
4,6	241,0	Kontanter og bankinnskudd pr. 01.01.03	13,6
34,0	4,6	Kontanter og bankinnskudd pr. 31.12.03	39,0

Det ble ikke utarbeidet offisielt konsernregnskap for 2002. Det er ikke utarbeidet kontantstrømoppstilling for konsernet for 2002 med bakgrunn i at det vurderes at denne ikke vil gi vesentlig tilleggsinformasjon.





ROM eiendomsutvikling as

Skippergt. 31, 0048 OSLO

Tlf.: 23 15 12 30

Faks: 23 15 17 56

www.romeiendomsutvikling.no