

godt vertskap

Vår ambisjon er å være et godt vertskap for kundene våre. I 2003 har vi bygget en mer kundene nær organisasjon. En egen avdeling kalt «Eiendom og Service» ble opprettet i begynnelsen av året og datterselskapet Entra Service AS ble etablert for å satse enda sterkere på tjenester og service. Dette selskapet er innrettet på å tilby leietakerne våre et sett av tjenester som går utover forvaltning, drift og vedlikehold, som for eksempel flyttetjenester, renhold og kantinedrift.

Entra Eiendoms overordnede mål er at vi skal ha fornøyde kunder. Kundebasen utgjør selskapets største verdi. Derfor gjennomfører vi kundeundersøkelser hvert år. Undersøkelsen i 2003 viste at 91.5 prosent av kundene våre er fornøyde med oss som vertskap.

Et velfungerende tjeneste- og servicetilbud gir tilfredsstillelse for kunden og for oss som leverandør. Konsekvensen er et mer attraktivt produkttilbud og økt kundelojalitet. I hverdagen kan kundene konsentrere seg om kjernevirksomheten sin. Som godt vertskap vil vi legge til rette for dette gjennom Entra Service AS.

2003 var preget av en dramatisk økning i ledige kontorarealer. I Oslo økte ledigheten fra fem prosent i 2002 til nærmere 11 prosent mot slutten av 2003. Tendensen var den samme i resten av landet. Økningen i arealledigheten har vært kombinert med betydelig fall i utleieprisene.

Til tross for dette, har Entra Eiendom AS en utleiegrad på 95 prosent og 2003 var det store leveringsåret for selskapet. Ved årsskiftet 2002-2003 hadde vi 218.000 m² under utvikling. I 2003 ferdigstilte vi 140.000 m². Alle de ferdigstilte prosjektene er på det nærmeste fullt utleide.

Biskop Gunnerus gate 14, som for mange er kjent som Postgirobygget, ble offisielt åpnet av Oslos ordfører, Per Ditlev-Simonsen, den 18. juni 2003. I juli flyttet Vegdirektoratet inn på 24.000 m² i det nybygde Alnafossen kontorpark på Brynseng i Oslo. Nesten 3000 studenter og lærere flyttet inn i den nye Høgskolen i Akershus i august og Sosial- og helsedirektoratet tok i bruk det nyrehabiliterede Universitetsgaten 2 i Oslo.

Entra Eiendom AS' oppdrag fra eierne er å oppnå en god markedsmessig avkastning på kapitalen. For oss innebærer det at vi gjennom fornøyde kunder og et

klart fokus på prioriterte markeder, skaper en sterk markedsposisjon, lav risiko og et bra resultat.

Selskapets resultater og verdistigning har mer enn innfridd eierens avkastningskrav. Selskapets verdjusterte total kapital viser også en meget positiv utvikling.

For Entra Eiendom AS er det et mål at eiendommene utgjør en minst mulig belastning på miljøet, og at selskapet bidrar til god utnyttelse av energi og andre ressurser.

Vi legger vekt på gjenbruke bygningsmaterialer der det er mulig, og tilstreber bruk av miljøvennlige materiale. Også oppvarming med vannbåren varme som muliggjør vannpumper og fornybare energiformer, blir brukt. Vi er glad for å kunne si at Entra har et energiforbruk som ligger under gjennomsnittet for Enovas bygningsstatistikk.

De antikvariske verdiene i selskapets bygninger ivaretas på en forsvarlig måte i tråd med gjeldende lover og regler. I 2003 har vi arbeidet med en plan for utvikling og vern av eiendommene våre. Dette arbeidet forventes slutført på vårparten og danne grunnlaget for dialog med Riksantikvaren om eiendommenes status.

I de vel tre årene som har gått siden Entra Eiendom ble etablert, har de dyktige medarbeiderne våre vært en avgjørende ressurs. Uten deres kunnskap og engasjement, hadde vi ikke vært der vi er i dag. Deres entusiasme, kreativitet og samarbeidsånd har gjort at vi hele tiden har nærmet oss visjonen om at vi som vertskap for mennesker, tanker og ideer sammen med kundene skal skape fremtidens rom for løsninger.

Medarbeidersamtalene som vi gjennomførte i 2003 viser at 83.6 prosent av de ansatte er tilfredse. Dette er en økning fra året før. Det er et godt resultat, men sporer til fortsatt innsats for å engasjere og målrette medarbeiderne.

Fornøyde kunder, kompetente medarbeidere og et eiendomsmarked som sannsynligvis åpner for nye muligheter i året som kommer, gjør at det er gode forutsetninger for fortsatt positiv utvikling for selskapet.

Erik Løfsnes
Adm.dir



- 3 godt vertskap
- 5 dette er entra eiendom as
- 6 viktige hendelser 2003
- 10 hovedtall og finansielle forhold
- 16 eiendomsporteføljen
- 22 vurderinger av markedsverdier - eva
- 24 styrets årsberetning
- 30 årsregnskap
- 32 regnskapsprinsipper
- 36 noter
- 48 god virksomhetsstyring
- 52 virksomheten vår - strategisk fokus
- 60 eiendomsoversikt
- 64 kontakter

4

5

dette er entra eiendom as

Entra Eiendom AS ble etablert 1. juli 2000. Selskapet er blant landets største eiendoms-selskaper, med en total eiendomsportefølje på 882.000 m².

Det er staten v/Nærings- og handelsdepartementet som eier alle aksjene i selskapet. Styret består av fem eksterne medlemmer og to ansatte-representanter. Entra Eiendom AS opererer i direkte konkurranse med private aktører på forretnings-messige vilkår. Selskapet er fra den 31. mars 2003 fullt ut finansiert i det private markedet.

Entra Eiendom AS driver utvikling, utleie, forvaltning, drift, kjøp og salg av fast eiendom i Norge. Foruten Entra Eiendom AS består konsernet av Entra Eiendom Drift AS, Universitetsgaten 2 AS, Biskop Gunnerusgate 14 AS, Instituttveien 24 AS, Tollpakk-huset AS, Langkaia 1 AS, Kr. Augustgate 23 AS og Nonnen Utbygging AS.

I oktober 2003 etablerte Entra Eiendom AS og Utstillingsplassen Eiendom AS et felles selskap med navnet UP Entra AS.

Entras hovedkontor ligger i Oslo.

Selskapet er organisert i fire regioner: region Østlandet, region Sørlandet, region Vestlandet og region Midt- Nordnorge. Regionkontorene er lokalisert i Oslo, Skien, Bergen og Trondheim.

Entra Eiendom AS forretningsidé er

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

Hovedsatsningsområdet vårt er kontoreiendom. På dette området er vi blant de ledende aktørene i landet. Vi legger vekt på utvikling av arealeffektive

og rasjonelle løsninger der kundenes løpende behov for omstilling og organisasjonstilpassing er det bærende elementet.

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

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

Vårt uttrykte mål er å være et godt vertskap for våre leietakere.

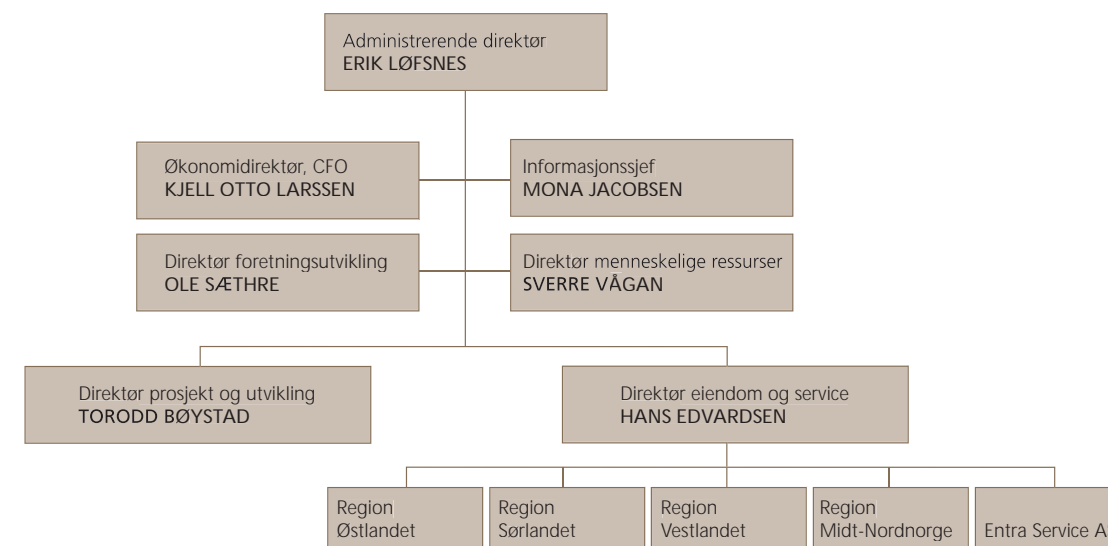
Selskapet har en solid basis for videre utvikling gjennom den etablerte kundeporteføljen som består av 90 prosent offentlige leietakere, med relativt langsiktige leiekontrakter.

Entra Eiendom AS har hovedfokus på eiendommer med sentral beliggenhet og god kvalitet. Prestisjelokaler skal være en liten andel av eiendomsmassen. Selskapet skal primært være tilstede og være en betydelig aktør i Oslofjordområdet, Bergen, Trondheim, Stavanger, Kristiansand, Tromsø og Bodø. Dette er regionsentra med forventet langsiktig vekst over landsgjennomsnittet. De er derfor ansett som de mest interessante satsningsområder for videre vekst for selskapet.

Eiendomsmassen og selskapets samlede leieinntekter har økt betydelig siden etableringen.

Selskapets overordnede mål sier at Entra Eiendom AS skal:

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



viktige hendelser 2003

2003 var det store leveringsåret for Entra Eiendom AS. Ved årsskiftet 2002-2003 hadde selskapet 218.000 m² lokaler under utvikling. I løpet av 2003 ble 140.000 m² ferdigstilt.

AKERSGATEN I OSLO

Året ble innledet med at Entra Eiendom AS overtok Akersgaten 32, 34, 36, 51 og Apotekergaten 8. Disse eiendommene kjøpte selskapet av Schibsted AS den 31.12.2002. Kjøpet var et strategisk viktig grep for Entra knyttet til videre utvikling av eiendomsporteføljen. Våren 2003 flyttet Aftenposten ut av sine lokaler i Akersgaten 51 og inn i Entras eiendom Biskop Gunnerus gate 14. Det pågår et utviklingsarbeid for å sikre de ledige arealene nye kontrakter som kan bidra til lønnsomhet i den foretatte investeringen.

BISKOP GUNNERUS GATE 14 I OSLO

Våren 2003 flyttet de første leietakerne inn i det nyrenoverte og ombygde Biskop Gunnerus gate 14. Det tidligere Postgirobygget har fått en betydelig ansiktsløftning, og har bidratt til å oppgradere hele området. Siste leietaker, Aftenposten, flyttet inn i bygget i juni, og avrundet en fantastisk utviklingsfase som har gitt Entra en sterkere posisjon og profil i det norske eiendomsmarkedet. I desember ble det klart at Leo Burnett flyttet ut av lokalene i bygget, som en konsekvens av de store endringene som ble gjennomført i Leo Burnett-systemet høsten 2003. Leo Xpress og JKL Woldsdal med Kitchen Leo Burnett i Entras lokaler i Drammensveien 130 på Skøyen.

MUNCH-KVARTALET I OSLO

Ved utløpet av 3. kvartal flyttet Sosial- og helsedirektoratet (SHD) inn i Universitetsgaten 2, etter en vellykket rehabilitering som har gitt kontorløsninger leietakeren er svært godt fornøyd med. SHD skal leie bygget i 20 år. Dette bygget er den første delen av Munch-kvartalet som blir ferdigstilt.

Resten av kvartalet består av to deler: Borgarting Lagmannsrett skal etter planen flytte inn pr. 01.03.05 i et nybygg i Keysersgate 13 og i Munchs gate 4. Leiekontrakten er på 30 år. Fagforbundet skal etter kjøpsavtale overta Keysersgate 15 når bygningen er ferdig ombygd pr. september 2004. Denne eiendommen vil dermed gå ut av Entras portefølje.

HØGSKOLEN I AKERSHUS

Høgskolen i Akershus ble ferdigstilt i august 2003. 2300 studenter og rundt 500 ansatte har fått sitt daglige virke i flotte, moderne lokaler. Den offisielle åpningen av Høgskolen ble foretatt av statsråd Kristin Clemet den 25. september. Bygget representerer en del av selskapets strategiske satsing på undervisningsbygg som en begrenset del av eiendomsporteføljen. Entra er svært fornøyd med at bygget ble ferdigstilt på tid og i tråd med budsjett, etter en stram tidsplan. Total kostnad for prosjektet var ca. 300 mill. kroner. Basert på foreliggende kontrakter innebærer dagens verdi en betydelig urealisert gevinst i forhold til selskapets kostpris. Høgskolen i Akershus har en leiekontrakt på 20 år.

ALNAFOSSEN KONTORPARK I OSLO

Entra Eiendom AS bygget Alnafossen kontorpark i Brynsengfaret 6. Bygget ble ferdigstilt og overtatt av Vegdirektoratet i juli 2003 på en 20 års leiekontrakt. I tillegg er det høsten 2003 inngått en 5+5 års leiekontrakt med Roche Norge AS. Leietaker uttaler at Bryn-Helsfyr har en rekke rasjonelle og positive verdier som næringsområde, og Alnafossen kontorpark er blitt et flott bygg. Kombinasjonen av høy standard, fleksible lokaler og nærhet til sentrum ble utslagsgivende for selskapets valg av nye kontorlokaler. Pr. 31.12.2003 var det kun 4.000 m² ledige arealer i bygget av totalt 29.032 m² utleieareal.

NASJONALBIBLIOTEKET

Den 28. oktober 2003 la kulturminister Valgerd Svarstad Haugland ned grunnsteinen for det nye bygget.

Et enstemmig Bystyre vedtok den 17. desember at Nasjonalbiblioteket skal få ny fasade og nærområdet fornyes innen 7. juni 2005. Et nybygg på åtte etasjer og 8.200 m² skal sikre biblioteket langt større plass på sørsiden av Nasjonalbiblioteket i Drammensveien 42. En glassoverdekket lysgård skal gjøre nybygget moderne og lyst.

«Dette er et viktig tilskudd til Nasjonalbiblioteket. Nybygget gir et positivt bidrag til denne delen av Oslo», uttalte Rina Brunsell Harsvik (a), nestleder i byutviklingskomiteen.

Omregulering av tomten rundt Nasjonalbiblioteket inngår i et tredelt prosjekt som Entra Eiendom AS gjennomfører i samråd med Kulturdepartementet for å bedre bibliotekets fremtidige

plassbehov. Dagens bygning skal rehabiliteres og bygges om innvendig. I tillegg skal magasinet under bakken mot syd utvides, og det blir ny kontor- og publikumsfløy over deler av magasinet. Det er inngått rammeavtale med Kulturdepartementet for leie av eksisterende bygg og magasinet i 50 år.

DRAMMENSVEIEN 60 I OSLO

Etter at Rikstrygdeverket flyttet ut av Drammensveien 60 ved halvårsskiftet, har det vært arbeidet med alternativ bruk av bygget. Den 19. desember 2003 ble det inngått leieavtale med Skanska Norge AS. Eiendommen er ca. 10.000 m² stor og Skanska Norge AS flytter inn høsten 2005 i et nyoppusset, moderne og rasjonelt hovedkontor. Rehabilitering av bygget skal forestås av Skanska. Selskapet har inngått en leiekontrakt med 10 års varighet.

Alle Skanskas forretningsområder i Oslo skal samles i Drammensveien 60.

Entra Eiendom AS er svært fornøyd med leiekontrakten og ser fram til å være vertskap for en av landets ledende entreprenører.

KONGENSGATE 87 I TRONDHEIM

Det ble inngått ny avtale med Fylkesskattekontoret i Sør-Trøndelag i 4. kvartal 2003 om å leie Kongensgate 87 i Trondheim i 10 år fra 01.11.2004. Kontrakten er inngått på markedsmessige betingelser, og innebærer at Entra har sikret videre leieinntekter for bygget før nåværende leietaker flytter ut. Bygget skal rehabiliteres for ca. 46 mill. kroner i 2004.

POLITISTASJON OG TINGRETT I MOSS

Bygget som skal huse Moss Politistasjon og Moss Tingrett, ble på det nærmeste ferdigstilt ved utgangen av 2003, og leietakerne flyttet inn i bygget primo januar 2004. Prosjektet, er gjennomført etter planen, og bygget er leid ut på kontrakter til politiet og tingretten i henholdsvis 15 og 20 år.

OSLO HAVNELAGER

Den 31.12.2003 overtok Entra Eiendom AS Oslo Havnelager i Langkaia 1 fra Steen & Strøm ASA. Eiendommen ble kjøpt for 390 mill. kroner. Eiendommens strategiske beliggenhet, potensialet i eiendommens store arealflater og den avkastningen eiendommen vil gi, er bakgrunnen for kjøpet. Forsvaret er i dag største leietaker i bygget.

NONNESETERKVARTALET I BERGEN

Entra Eiendom AS overtok 100 prosent av aksjene i Nonnen Utvikling AS, som eier en tomt sentralt beliggende i Bergen tett inntil Entras eiendom i Kaigaten 9. Utbyggingspotensialet i gjeldende regulering er uttrykt gjennom en ikke endelig godkjent rammesøknad, men med en påregnelig utnyttelse på 13.200 m² BTA. Kjøpet er sentralt for Entra for å kunne tilby primærkundene våre lokaliseringmuligheter i Bergen.

REFINANSIERING

Våren 2003 gjennomførte Entra Eiendom AS en restrukturering av all gjeld, og selskapet ble i sin helhet finansiert i det private markedet pr. 31.03.03. Dermed har Entra lagt grunnlaget for videre utvikling av en hensiktsmessig og fleksibel finansieringsstruktur. Selskapets gjeld er diversifisert mellom flere ulike kapitalkilder, blant annet et internasjonalt syndikatlån og obligasjonslån. I tillegg er Entra blitt en betydelig utsteder i det norske sertifikatmarkedet.

SALG AV EIENDOMMER

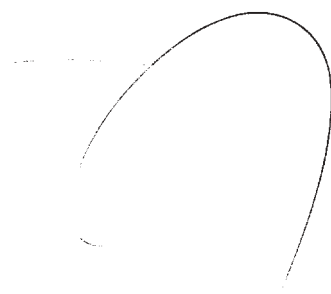
I tråd med selskapets strategi om en mer fokusert satsning på Oslo, Kristiansand, Stavanger, Bergen, Trondheim, Bodø og Tromsø, er det i løpet av 2003 solgt følgende 14 eiendommer:

Skrivarvegen 22, Flisa
Haraldsgaten 100, Haugesund
Elvegaten 2, Flekkefjord
Storgaten. 4, Molde
Storgaten. 48, Notodden
Kongsveien 23A, Tynset
Brubakken 2-6, Lillehammer
Vognmannsgaten 1, Horten
Nedre Langgate 38, Tønsberg
Dr. Randers gate. 3, Askim
Nyberggaten 11, flekkefjord
Borgergata 10, Halden
Olav V. gate 4, Halden
Kystverket i Ålesund, Nørve

Samlet salgssum for disse eiendommene var 145,5 mill. kroner. Den regnskapsmessige gevinsten utgjør ca. 68 mill. kroner.

NYETABLERINGER

Entra Eiendom AS og Utstillingsplassen Eiendom AS etablerte i oktober 2003 et felles selskap med navnet UP Entra AS. Partene eier en halvpart hver. Selskapet hadde en åpningsbalanse på ca. 180 mill. kroner. Formålet med det nye selskapet er å eie, forvalte og utvikle eiendom i Hedmark og Oppland for utleie til offentlige kunder. Utgangspunktet for selskapets virksomhet vil være Hamar ut i fra en vurdering av denne byens sentrale plass i innlandet. Selskapet består av seks eiendommer som har leietakere som Trygdeetaten, Skatteetaten og Helse Øst. I tillegg overtok selskapet i desember 2003 Tinghuset på Lillehammer fra Entra Eiendom AS for 20 mill. kroner. Avtalen er i tråd med Entrass strategi om å tilby tjenester til våre primærkunder, alene eller i allianse med andre. Utstillingsplassen Eiendom AS er det ledende eiendomsselskapet i Innlandet. Deres lokalkunnskap og nettverk kombinert med Entrass eiendomskunnskap og store kontaktflate, vil gi det nye selskapet betydelige markedsmessige synergier til beste for leietakerne.



LØFTER

Vi som jobber i Entra har lang erfaring med eiendom og vet hva du trenger for å dekke dine behov. Vi hjelper deg å finne frem til riktig sted.

hovedtall og finansielle forhold

TALL FOR KONSERNET ENTRA EIENDOM AS	2003	2002	2001
Angitt i MNOK hvis ikke annet angitt			
RESULTATREGNSKAP			
Driftsinntekter	855,9	637,8	637,3
Driftsutgifter eks. avskr. *)	406,1	377,8	211,4
EBITDA (Netto kontantstrøm operasjonelle aktiviteter)	449,8	296,0	425,9
Resultat før skatt	25,9	-17,8	139,1
Årsresultat	18,4	-13,3	99,7
INVESTINGER/SALG GJENNOM ÅRET			
Nye investeringer i anleggsmidler	1.841,9	1.601,6	1.450,8
Salg av anleggsmidler	144,6	22,2	6,5
SOLIDITET			
Bokført balanse	8.127,2	6.518,0	5.070,4
Bokført egenkapital	1.274,1	1.505,7	1.519,0
Bokført egenkapitalandel	16%	23%	30%
Verdijustert balanse	11.566,8	9.615,6	7.479,5
Verdijustert egenkapital	4.713,6	4.603,3	3.928,1
Verdijustert egenkapitalandel	41%	48%	53%
LIKVIDITET			
Likviditetsreserve (inkl. kommitert uttrukket kredittamme)	2.403,8	805,1	232,2
LÅNEPORTEFØLJE			
Langsiktig rentebærende gjeld	6.222,3	4.667,7	2.989,7
Vektet gjennomsnittlig restløpetid (kapitalbinding), år	2,1	1,3	2,4
Vektet durasjon/rentebinding	4,6	4,7	4,3
Rentedekningsgrad**)	2,0	2,2	2,3
Vektet rentekostnad i porteføljen pr 31.12	5,9%	6,7%	-
EIENDOMSPORTEFØLJE/LEIEKONTRAKTER			
Eiendomsmasse (antall kvm)	881.853	838.626	746.057
- hvorav prosjekter under utvikling:	126.333	217.991	186.223
Utleiegrad eks. utvikling	95%	98%	97%
Utleiegrad utviklingsprosjekter	60%	93%	70%
Vektet gjennomsnittlig rest løpetid kontrakter (år)	11,6 år	11,4 år	7,9 år

*) Av driftskostnadene for 2003 utgjør NOK 154,4 mill. vedlikeholdsarbeider tilknyttet større rehabiliteringsprosjekter.

**) Det benyttes en beregning av rentedekningsgrad som justerer for investeringsrelaterte elementer.

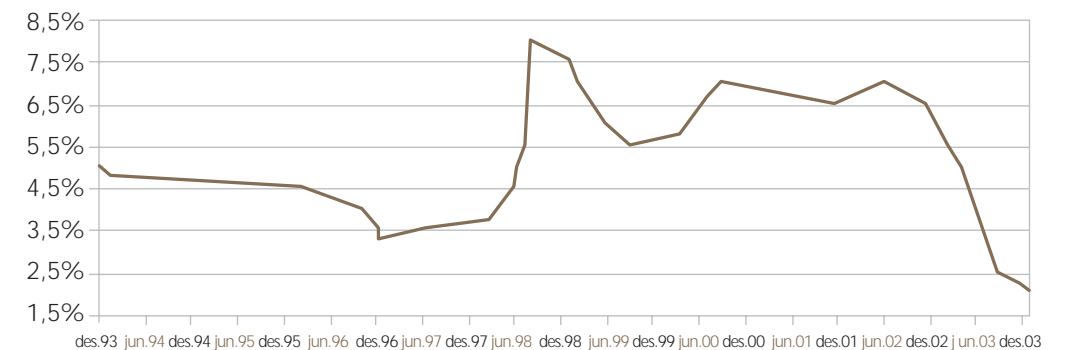
$$\frac{\text{Driftsresultat} + \text{avskrivninger} + \text{prosjektrelaterte vedlikeholdskostnader}}{\text{Rentekostnader justert for aktiverte byggrenter}}$$

Rentekostnader justert for aktiverte byggrenter

10 11

UTVIKLINGEN I FINANSMARKEDENE

2003 har vært et år med store og til dels uventede svingninger i rentemarkedet. Norges Bank har kuttet styringsrenten fra 6,5 prosent pr. desember 2002 til 2,0 prosent pr. 28.01.04. Rentenivået har over hele kurven falt med flere prosentpoeng, og rentedifferansen til utlandet har minsket betraktelig.



UTVIKLING I STYRINGSRENTE

Utviklingen har vært initiert av svak utvikling i USA og i øvrige deler av verdensøkonomien fra høsten 2001 og i 2002. I 2003 så vi igjen positive signaler, og mot slutten av året har tallene bekreftet oppgangskonjunkturen både i Norge og internasjonalt. Oppgangen i Norge er primært drevet av svært ekspansiv pengepolitikk med historisk lave rentenivåer. Dette påvirker i stor grad privat forbruk. Samtidig viser boligpriser og sysselsetting også positiv utvikling. Kronesvekkelsen bidrar også til bedret inntjening i industrien. På tross av disse elementene, faller den underliggende inflasjonen i Norge. Dette er mer knyttet opp mot strukturelle forhold i utlandet og lav importert prisvekst på grunn av en sterk krone. Dette var årsaken til at Norges Bank igjen kuttet renten i desember 2003. Etter disse rentekuttene er norske renter på nivået i Euro-området.

Vi tror at de sterke signalene om økonomisk vekst vil vedvare, og at dette i sin tur vil snu renteutviklingen oppover. Med de sterke virkemidlene Norges Bank har tatt i bruk via styringsrenten, vil effekten av tiltakene kunne bli relativt sterk. Vi forventer at når trenden snur, vil vi få en relativt rask renteoppgang i norske renter. Det er vår vurdering at selskapet på kort sikt vil dra fordel av det lave

rentenivået gjennom løpende forfall og rulleringer i låneporteføljen. På litt lengre sikt vil derimot selskapet bli påvirket av den forventede renteoppgangen.

FINANSVIRKSOMHETEN GJENNOM ÅRET

Selskapets styre vedtok høsten 2003 en revidert finansstrategi. Hovedelementer i selskapets finansstrategi er at

- det skal sikres nødvendig kapitaltilgang for å gjennomføre selskapets hovedstrategi/og-forretningsstrategier.
- det skal sikres at kapitaltilgangen skjer til en lavest mulig kostnad for konsernet og samtidig innenfor den definerte risikotoleransen.
- kapitalstrukturen skal tilpasses for å oppnå høyest mulig avkastning på egenkapitalen gitt risikoeksponeringen.

Styret vedtok i desember 2003 en finanspolicy som rammeverk for den finansielle styringen i Entra Eiendom AS. Selskapets finanspolicy definerer målsetninger, ansvar og fullmakter for håndtering av finansvirksomheten. En tilpasning av selskapets finansielle portefølje vil skje gradvis i forhold til den etablerte finanspolicy.

REFINANSIERINGSRISIKO

For å begrense selskapets refinansieringsrisiko benyttes de låne- og finansielle instrumentene som til enhver tid er mest hensiktsmessige. Følgende punkter er sentrale:

- Maksimalt 30 prosent av lånene skal forfalle innenfor ett år.
- Lånene spres over flere låneformer.
- Lånene spres over mange långivere. Selskapet skal utvikle en bred base av relasjoner blant tilbydere av finansiering. Maksimal eksponering mot en långiver er 30 prosent.
- Sertifikatporteføljen skal sikres med back stop fasiliteter som dekker den andelen av volumet som til enhver tid forfaller innenfor de neste 6 måneder.

RENTERISIKO

Håndteringen av renterisiko baseres på selskapets gjeldende rentesyn, og uttrykkes i en ønsket rentebindingsstruktur (normportefølje). Normporteføljen angir følgende:

- Durasjon – vektet durasjon i normporteføljen skal være 4 år, med tillatt variasjon innenfor et intervall mellom 3 og 6 år.
- Maksimalt forfall innenfor ulike tidsintervaller.
- Rentebindingsstrukturen skal være tilpasset for å støtte selskapets hovedvirksomhet, og antatte fremtidige hendelser eller renteendringer i markedet, sett opp mot aktuell renterisikokonsponering.

VALUTARISIKO

Selskapet skal ikke påta seg direkte valutarisiko. Alle lån og tilhørende rentebetalinger i utenlandsk valuta skal sikres fullt ut for resultat-, kontantstrøms- og balanseeffekter.

KREDITT- OG MOTPARTSRISIKO

Inngåelse av nye forretninger skjer etter en vurdering av den enkelte motparts kredittverdighet. Manglende kredittverdighet skal kompenseres ved at det eventuelt kreves garantistillelse knyttet til de aktuelle forhold.

OVERORDNEDE FINANSIELLE NØKKELTALL

Selskapet benytter flere finansielle nøkkeltall som styringsparametre.

SOLIDITET

Entra Eiendom AS har som målsetting å opprettholde en solid finansiell posisjon. Minimum verdistjustert egenkapitalandel skal være 35 prosent. Bokført egenkapitalandel pr. 31.12.2003 var 16 prosent. Det eksisterer betydelige merverdier utover de bokførte verdiene i selskapets balanse (vurdert utfra eksterne markedsvurderinger), og pr. 31.12.2003 utgjorde verdijustert egenkapitalandel 41 prosent.

LIKVIDITET OG KONTANTSTRØM

Selskapet har en solid løpende positiv kontantstrøm fra den ordinære virksomheten. Inntektsgrunnlaget er basert på langsiktige kontrakter med solide leietakere. Andelen offentlige leietakere utgjorde pr. 31.12.2003 90 prosent. Dette er en endring på 3 prosent fra 2002, basert på erverv av nye eiendommer med et større innslag av private virksomheter.

RENTEDEKNINGSGRAD

Selskapet har en rentedekningsgrad på 2,0 ved utgangen av 2003 (2,2 i 2002). Rentedekningsgrad er et viktig finansielt nøkkeltall ettersom hoveddelen av fremmedkapitalen styres gjennom beskrankninger knyttet til rentedekningsgrad.

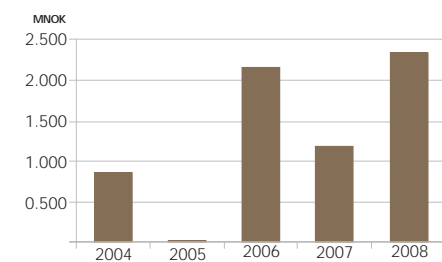
FINANSIERING/BALANSE

EGENKAPITAL

Staten v/Nærings- og handelsdepartementet eier 100 prosent av aksjene i Entra Eiendom AS. Departementet måler sin avkastning ved utbytte og verdi-stigning, og har satt et avkastningskrav på verdijustert egenkapital etter skatt for 2003 på 8,7 prosent. Selskapet har en positiv EVA også for 2003. Det tilsier at selskapet har skapt merverdier utover eiernes og långivernes krav.

FREMMEKAPITAL

Selskapets totale gjeld ved utgangen av 2003 utgjorde 6.2 mill. kroner. Selskapets langsiktige gjeld hadde pr. 31.12.2003 følgende forfallsstruktur:



FORFALL FOR SERTIFIKATLÅNENE ER I DIAGRAMMET LAGT INN MED FORFALL PÅ SAMME TIDSPUNKT SOM FORFALL PÅ UTRUKNE RAMMER SOM FUNGERER SOM BACKUP.

12

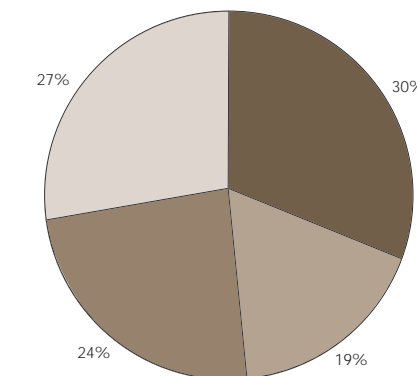
13

Forfallsstrukturen innebærer en betydelig forbedring av selskapets posisjon gjennom 2003. Dette er resultat av en total refinansiering som ble foretatt våren 2003. Med denne prosessen ble Entra Eiendom AS fullt ut finansiert i det private markedet, ettersom lånet til Den norske Stat fra etableringen i 2000 ble innfridd pr. 31.03.03.

Konsernets låneportefølje er sammensatt av lån fra norske og utenlandske finansinstitusjoner, og lån tatt opp direkte gjennom utstedelse av lånepapirer i det norske kapitalmarkedet. Kapitalmarkedet vurderes som en sentral del av konsernets finansiering, og Entra Eiendom AS har gjennom prosessen i 2003 tatt en posisjon som en betydelig utsteder i det norske kapitalmarkedet, både gjennom obligasjoner og sertifikater.

Strukturen for de etablerte lånene er basert på negativ pantsettelse, men slik at låneavtalene ikke begrenser selskapets muligheter til å utnytte alternative låneformer for deler av porteføljen.

Selskapets totale låneportefølje pr. 31.12.2003 på 6.2 mill. kroner fordelte seg på følgende låneformer:



- Banklån NOK
- Banklån EUR*)
- Obligasjonslån
- Sertifikatlån

*) Banklån i EUR er sikret mot norske kroner ved en basis-swap, slik at selskapets valutaeksponering er eliminert.

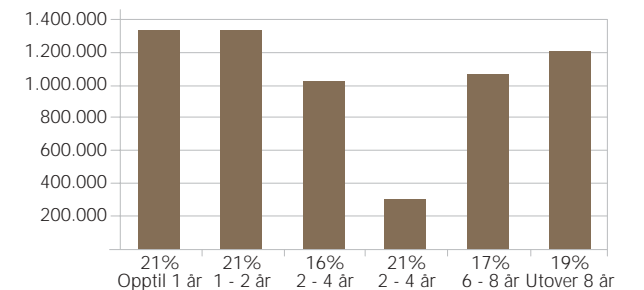
Selskapet hadde gjennom de etablerte lånefasiliteter komitterte, uttrukne rammer på 2.2 mrd. kroner, for inndekning av fremtidig finansieringsbehov, samt back-up for selskapets sertifikatportefølje.

RENTEBINDING

Entra Eiendom AS har betydelig økonomisk risiko knyttet til utviklingen i det generelle rentenivået i norske kroner. Med bakgrunn i selskapets rentesyn, styres selskapets renteeksponering aktivt gjennom en portefølje av renteinstrumenter innenfor rammene av den definerte finanspolicy. Selskapet benytter de renteinstrumentene som til enhver tid er best egnet til å dekke de ulike risikoelementene.

Pr. 31.12.2003 var vektet gjennomsnittlig durasjon 4,6. Gjennomsnittlig lånerente i porteføljen var på det samme tidspunktet 5,9 prosent.

Det skjer en gradvis tilpasning av porteføljen til den definerte normporteføljen. Porteføljen hadde pr. 31.12.2003 følgende spredning i forfallsstruktur:



FINANSKALENDER 2004

Foreløpig årsregnskap 2003
Årsregnskap 2003
1. kvartal 2004
2. kvartal 2004
3. kvartal 2004

Styremøte 20. februar 2004
Generalforsamling 29. april 2004
30. april 2004
27. august 2004
29. oktober 2004

OMTANKE

Entra er opptatt av at kundene har det bra i hverdagen. Vi sørger for at din arbeidsplass er funksjonell og inspirerende. Et godt vertskap gir deg det du trenger, - og enda litt til.



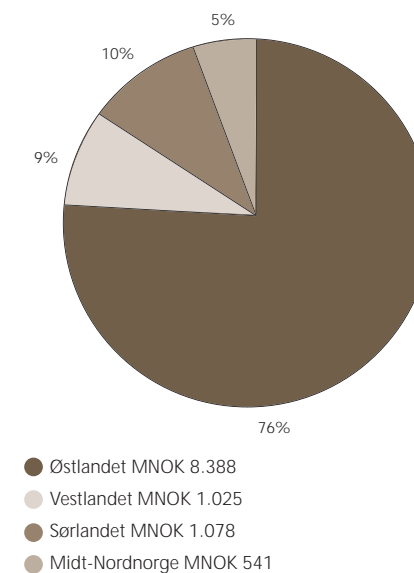
eiendomsporteføljen

	BTA				TOTALT	VEKTET GJENVÆRENDE LEIETID LEIE	ÅRLIG INNTEKT LØPENDE KONTRAKTER* (NOK. 1.000)	ANDEL AV TOTALE LEIE- INNTEKTER
	KONTOR	UNDERVISNING	ANNET	UTVIKLING				
ØSTLANDET:					583.261	13,0	634.282	70%
Oslo	374.021	20.005	4.843	105.701	504.570			
Akershus	52.228	25.215			77.443			
Øvrige Østland	1.248				1.248			
SØRLANDET:					130.838	9,5	105.586	12%
Kristiansand	33.315	19.674		5.063	58.052			
Oslofjord og Agder	64.167	3.403		5.216	72.786			
VESTLANDET:					105.759	7,3	106.068	12%
Bergen	56.527	6.027			62.554			
Stavanger	43.205				43.205			
Øvrig					-			
MIDT-NORDNORGE:					61.995	7,0	66.398	7%
Trondheim	25.990			10.353	36.343			
Tromsø	12.449		311		12.760			
Bodø	6.461				6.461			
Øvrig	6.431				6.431			
SUM/TOTALT FOR SELSKAPET	676.042	74.324	5.154	126.333	881.853	11,6	912.337	100%

* Pr. 31.12.2003

MARKEDSVERDI/KONSENTRASJON

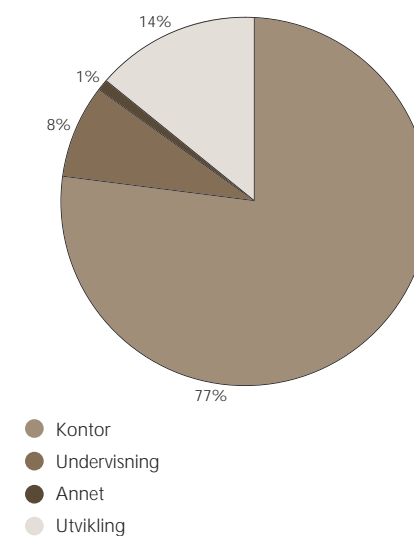
Markedsverdien av selskapets eiendommer pr. 31.12.2003, basert på et gjennomsnitt av to uavhengige eksterne vurderinger, var 11 mrd. kroner. Hovedtyngden av eiendomsverdiene ligger i Osloområdet, og fordelingen er som følger:



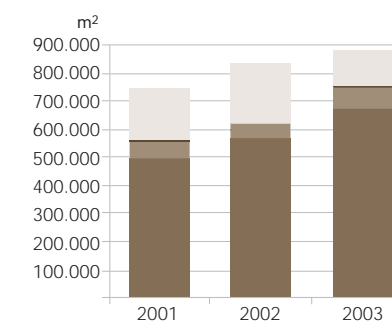
Konsentrasjonen av eiendomsverdiene sett i forhold til størrelse er også stor. De 30 mest verdifulle eiendommene utgjør 8,6 mrd. kroner, eller 80 prosent av selskapets samlede verdier, pr. 31.12.2003.

SEGMENTER

Selskapets hovedsatsning er innenfor kontorsegmentet, og fordelingen av porteføljen var slik pr. 31.12.2003:



Totalporteføljen har økt betydelig i løpet av de siste tre årene. Fordi en rekke store prosjekter er ferdigstilt, har andelen utviklingseiendommer i 2003 blitt vesentlig redusert. Den største andelen av de ferdigstilte prosjektene var innenfor kontorsegmentet, slik at andelen kontoreiendommer har økt fra 68 prosent i 2002 til 77 prosent i 2003.

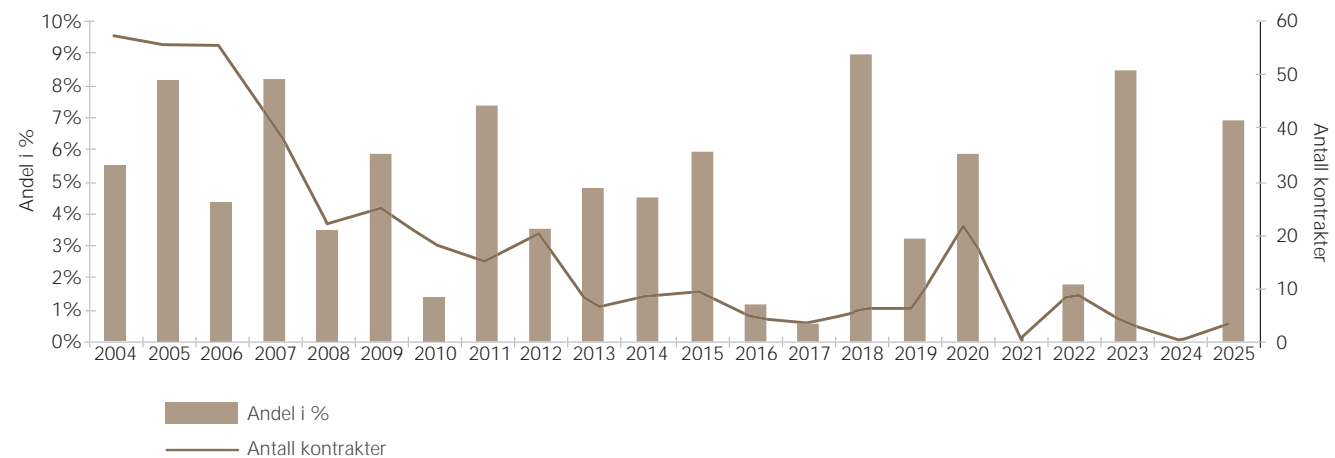


UTVIKLING I EIENDOMSPORTEFØLJEN.

- Kontor
- Undervisning
- Annet
- Utvikling

LEIEINNTEKTER

Konsernets leieinntekter de kommende årene er sikret gjennom lange leiekontrakter. Ved årsskiftet var vektet gjenværende kontraktstid 11,6 år. Gjennomsnittlig gjenværende leietid er økt for hvert år i selskapets levetid. For å sikre minst mulig eksponering mot konjunkturer og svingninger i markedsleien, arbeides det med å optimalisere forfallsstrukturen i kontraktporteføljen. I Entra Eiendom AS' kontraktportefølje forfaller maksimalt 10 prosent av kontraktmassen målt i kroner i et enkelt år. Utløpsprofilen har vært under kontinuerlig forbedring siden etableringen i 2000.



UTLEIEGRAD

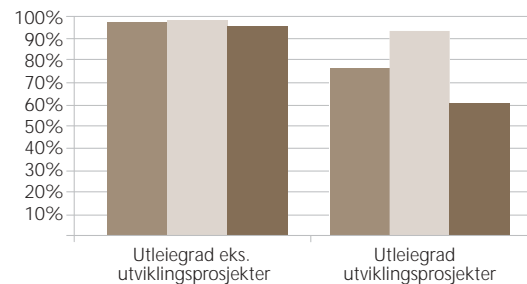
Utleiegraden ved utløpet av 2003 utgjorde 95 prosent, sett i forhold til den løpende forvaltningsporteføljen. Dette innebærer en reduksjon i utleiegraden fra 2002 med 2 prosentpoeng. Reduksjonen vurderes å være udramatisk sett i lys av den generelle økningen i ledighet og den generelle markedsutviklingen for kontoreiendom den siste tiden. Samtidig er det viktig å ha en viss langsiktig ledighet i eiendomsporteføljen for å kunne være aktiv i leiemarkedet. Slik langsiktig ledighet bør anslagsvis ligge på 4 - 5 prosent.

Ved årsskiftet hadde Entra Eiendom AS 126.000 m² prosjekteiendommer/bygg under arbeid. Dette utgjør 14 prosent av konsernets samlede eiendomsmasse. Det er inngått leieavtaler på 60 prosent av prosjektarealene.

Det er i denne forbindelse viktig å merke seg at den totale utviklingsporteføljen er redusert fra 218.000 m² til 126.000 m², hvorav 48.000 m² er kommet til i løpet av 2003.

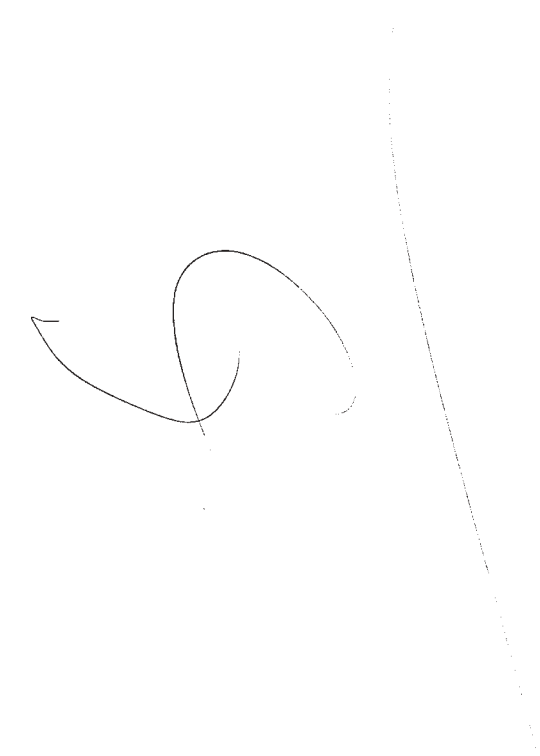
LEIETAKERSTRUKTUR

Pr. 31.12.2003 utgjør leieinntekter fra arealer utleid til offentlige leietakere 90 prosent av den samlede kontraktsmassen. Dette utgjør en reduksjon på 3 prosent i forhold til året før, og skyldes i hovedsak kontraktsinngåelser med private leietakere i nyutviklet eiendomsmasse. Den høye andelen offentlige leietakere medfører at selskapet har en svært lav risikoeksponering på leietakersiden, både når det gjelder kredittrisiko og konkursrisiko.



UTVIKLINGEN I SELSKAPETS UMLEIEGRAD.

- 2001
- 2002
- 2003





20

21

ØNSKER

I hverdagen har man mer enn nok å ta stilling til. Vi ønsker å levere tjenester som dekker alt fra vedlikehold til telefoni. La oss finne ut hvilke frosker som er verdt å kysse, så kan du konsentrere deg om jobben din.



vurderinger av markedsverdier - eva

I **Entra Eiendom AS' modell** for Balansert Målstyring inngår EVA (Economic Value Added) som økonomisk resultatmål. EVA er et mål på verdiskapningen i virksomheten. Det inngår i et incitamentsystem. Det medvirker til at alle medarbeidere jobber mot samme mål og belønningen baserer seg på at medarbeiderens innsats skaper verdier for selskapet. Resultatlønn gjelder for alle ansatte og vil maksimalt kunne utgjøre en månedslønn. Det settes inn på en resultat-lønnskonto hvorav 1/3 av saldo utbetales årlig.

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

DETTE ER EVA

EVA defineres som den merverdien som en virksomhet skaper i en gitt periode. Det er det samme som forvaltningsresultatet, dvs. et justert regnskapsresultat etter skatt, med fradrag for en kapital-kostnad basert på selskapets veide kapitalkostnad.

EVA ER FORVALTNINGSRESULTATET MINUS KAPITALKOSTNADEN FOR ANVENDT KAPITAL.

+ Forvaltningsresultat
- Kapitalkostnad
= EVA

SLIK BEREGNES FORVALTNINGSRESULTATET

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

FORVALTNINGSRESULTAT

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

- Det foretas ingen avskrivninger fordi disse kun representerer en beregnet og ikke en faktisk verdireduksjon av eiendommene.
- Rentekostnader tas ikke med fordi disse inngår som en del av kapitalkostnaden.

- Markedsverdiendringer omfatter verdiendringer for alle eiendommer og ikke kun den som realiseres ved eiendomssalg.
- Investeringer reduserer resultatet, noe som innebærer at investeringer likestilles med vedlikeholdskostnader. Med dette blir det tydeliggjort at en investering må gi en økt markedsverdi for eiendommen for å være god.
- Skatt beregnes som 28 prosent av resultat etter markedsverdiendringer.

KAPITALKOSTNADEN

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

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

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

EVA SOM VERKTØY

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

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

AKKUMULERT EVA-BEREGNING FOR KONSERNET ENTRA EIENDOM 2000 - 2003

(ALLE TALL I MILL KR)

	2000	2001	2002	2003	AKKUMULERT
Leieinntekter og andre inntekter	261,0	657,0	673,3	792,1	2.383,4
- Forvaltning, drift og vedlikehold	100,0	172,0	323,1	341,3	936,4
= Driftsnetto	161,0	485,0	350,2	450,9	1.447,1
- Administrasjonskostnader	0,0	38,0	55,0	64,8	157,8
+ Resultat av eksterne oppdrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
+ Renteinntekter	17,0	26,0	14,0	8,8	65,8
+/-Markedsverdiendringer	1.095,1	2.696,0	2.179,0	2.196,0	8.166,2
- Investeringer	875,0	1.346,0	1.337,0	1.551,6	5.109,6
- Gevinst fra salg av eiendom	0,0	0,0	0,0	24,4	24,4
= Resultat etter markedsverdiendringer	398,1	1.823,0	1.151,2	1.063,7	4.436,0
- Skatt	111,5	510,0	322,3	297,8	1.241,6
= Forvaltningsresultat	286,7	1.313,0	828,9	765,8	3.194,4
- Kapitalkostnad (rente på anvendt kapital)	205,5	633,0	601,7	580,0	2.020,2
= EVA	81,2	680,0	227,2	185,9	1.174,2

Konsernet har generert positiv EVA (altså merverdier utover det som forventes av eierne og långiverne) hvert år i hele perioden. Dette til tross for den til dels vanskelige markedssituasjonen som har vært den senere tid. Samlet har altså konsernet generert merverdier utover forventningene fra eier og långivere på vel 1,1 mrd. kroner i perioden.

EVA BALANSEOPPSTILLING

(ALLE TALL I MILL KR)

	2000	2001	2002	2003
Sum aktiva	3.815	5.010	6.551	8.494
- Rentefri gjeld	0	0	0	89
+/- Regnskapsmessig merverdi justert for latent skatt	756	1.786	2.231	2.615
= Sum sysselsatt kapital	4.571	6.796	8.782	11.020

styrets årsberetning

STYRET I ENTRA AS FRA VENSTRE: BJØRNAR SLETTEN, KNUT GRØHOLT, NILS ARNE GUNDERSEN, GERD KJELLAUG BERGE, TRINE BUTTINGSRUD MATHIESEN, HANNE BERG, STEINAR STOKKE OG ERIK LØFSNES.

Entra Eiendom AS driver utleie, forvaltning, drift, kjøp og salg av fast eiendom i Norge. Foruten Entra Eiendom AS består konsernet av Entra Service AS, Universitetsgaten 2 AS, Biskop Gunnerusgate 14 AS, Instituttveien 24 AS, Kr. Augustsgate 23 AS, Tollpakkhuset AS, Nonnen Utbygging AS og Langkaia 1 AS. Selskapets hovedkontor ligger i Oslo.

Selskapet har fire regionkontorer lokalisert i Oslo, Skien, Bergen og Trondheim.

Entra Eiendom AS leier ut næringslokaler, i det vesentlige kontorlokaler, i større norske byer og tettsteder, med hovedvekt på Oslo- og Østlandsområdet. Den største kundegruppen er offentlige leietakere. Ved utløpet av 2003 forvaltet selskapet ca. 880.000 m² fordelt på 113 eiendommer.

I 2003 er en betydelig del av selskapets utviklings-eiendommer ferdigstilt. Av en utviklings-portefølje på 218.000 m² ved forrige årsskifte, ble 140.000 m² ferdigstilt i løpet av 2003, med godt resultat. Leietakerne har uttrykt tilfredshet med de nye arbeidsplassene som er etablert og med Entra som vertskap.

Også i 2003 har markedet for kontoreiendommer, spesielt i Oslo, vært preget av høy ledighet og vanskelige markedsforhold. Styret er tilfreds med at Entra har klart å etablere mange nye langsiktige leieforhold i denne perioden.

Selskapets mest profilerte prosjekt, Biskop Gunnerus gate 14 (det tidligere Postgirobygget) ble ferdigstilt i juni 2003. Bygget har fått en betydelig ansiktsløftning, og har bidratt til en oppgradering av hele området. Siste leietager, Aftenposten, flyttet inn i bygget i juni. Byggets leietakere består av godt profilerte selskaper.

Første etappe av Munch-kvartalet var gjennomført da Sosial- og Helsedirektoratet flyttet inn i Universitetsgaten 2 i 3. kvartal. I samme kvartalet skal nye lokaler for Fagforbundet være ferdig 3.kvartal 2004, og for Borgarting Lagmannsrett våren 2005.

Nasjonalbiblioteket rehabiliteres og magasiner i tilknytning til det bygges. Prosjektet skal være ferdigstilt våren 2005.

Også utenfor Oslo har det vært betydelig aktivitet. Fylkeshuset i Kristiansand ble tatt i bruk i 1. kvartal. Den nye Høgskolen i Akershus ble overtatt og tatt i bruk i august. Justisbygget i Moss ble ferdigstilt ved årsskiftet og Politihuset i Trondheim, som er ledigstilt ved at politiet har flyttet ut, er utleid

til Fylkesskattekontoret i Sør-Trøndelag. I tillegg er det solgt en rekke eiendommer med spredt beliggenhet i tråd med selskapets strategi om en sterkere fokusering av eiendomsporteføljen.

Entra Eiendom AS og Utstillingsplassen Eiendom AS etablerte i oktober 2003 et felles selskap ved navn UP Entra AS. Avtalen er i tråd med Entrass strategi om å bygge allianser.

RESULTAT OG BALANSE, FINANSIELLE FORHOLD OG LIKVIDITET

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Selskapet er i en sunn økonomisk stilling, med god likviditet.

RESULTATREGNSKAP OG KONTANTSTRØM

Konsernets omsetning var 855,9 mill. kroner i 2003. Årets driftsresultat utgjorde 320,2 mill. kroner, mens resultat før skatt var 25,9 mill. kroner. Regnskapet bærer preg av at selskapet i 2003 har hatt betydelige utgifter knyttet til store utviklingsprosjekter hvor det pågår større rehabiliteringsarbeider. Resultat etter skatt er 170,4 mill. kroner for Entra Eiendom AS og 18,4 mill. kroner for konsernet Entra Eiendom.

BALANSE OG EGENKAPITAL

Bokført total kapital var ved utgangen av året 8.127,2 mill. kroner. Bokført egenkapitalandel pr. 31.12.2003 var 15,7 prosent. Basert på et gjennomsnitt av to eksterne, uavhengige verdivurderinger, fremkommer det merverdier i størrelsesorden 3,4 mrd. kroner i konsernet utover de bokførte verdier.

FINANSIERING OG LIKVIDITET – FINANSIELL RISIKO

Konsernets likvide midler, inkludert likvide finansielle plasseringer pr. 31.12.2003, var 181,8 mill. kroner. I tillegg hadde selskapet pr. 31.12.2003 kommiterte, utrukne finansieringsrammer hos norske banker på til sammen 2,2 mrd. kroner.

Våren 2003 gjennomførte selskapet en fullstendig restrukturering av selskapets finansiering, som blant annet innebar at selskapet ble fullt ut finansiert i det private markedet pr. 31.03.2003.

Finansieringen er sammensatt av bank- og kapitalmarkedsinstrumenter med en spredt forfallsstruktur og fleksibilitet for fremtidig utvikling.

Konsernets evne til egenfinansiering av investeringer er tilfredsstillende.

Samlet gjeld i konsernet pr. 31.12.2003 var 6.853,1 mill. kroner. Samlet rentebærende gjeld i konsernet utgjorde pr. 31.12.2003 6.222,25 mill. kroner.

Selskapets styre vedtok høsten 2003 en revidert finansstrategi, samt en finanspolicy, som definerer målsetninger, ansvar og fullmakter. Dette sikrer en koordinert og helhetlig styring av finansvirksomheten.

Gjennomsnittlig rentesats for konsernets portefølje av lån og renteinstrumenter var pr. 31.12.2003 5,9 prosent p.a.

ÅRSRESULTAT OG DISPONERINGER

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Entra Eiendom AS:

Foreslått utbytte	Kr 250.000.000
Overført fra annen egenkapital	Kr -79.557.000
Totalt disponert	Kr 170.443.000

Selskapets frie egenkapital pr. 31.12.2003 var kr 185.875.949,-.

AKSJONÆRFORHOLD

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

GOD VIRKSOMHETSSTYRING

Omgivelsene stiller stadig sterkere krav til et selskaps åpenhet, kontroll og strategiske styring. Dette gjelder på alle nivåer, fra eiere via styret til ledelsen. God virksomhetsstyring dekker de prinsipper og praksis som regulerer samspillet mellom eier, styre og den daglige ledelse. God Corporate Governance sikrer kontroll og evne til å styre alle deler av en virksomhet.

I Entra Eiendom AS er dette en løpende prosess i stadig utvikling og forbedring. Gjennom denne prosessen søker selskapet på sikt å oppnå økt forutsigbarhet, tillit og grunnlag for effektiv håndtering av konkrete utfordringer og kritiske valg. Dette vil bidra til at Entra Eiendom AS på sikt kan oppnå økt verdiskapning og redusert risiko.

TILNÆRMING TIL INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING STANDARDS

Entra Eiendom AS startet i 2003 forberedelser til International Financial Reporting Standards (IFRS). Selv om Entra Eiendom AS ikke er et børsnotert

selskap vil vi rapportere etter den nye standarden fra 2005. Den nye standarden krever til dels vesentlige omleggelser av struktur og stiller strengere krav til dokumentasjon enn dagens standard. Selskapet startet derfor høsten 2003 et forprosjekt for å tilpasse rapporteringen til IFRS. Forprosjektet avdekket de vesentligste prinsipielle forskjellene, samt sentrale valgmuligheter innenfor hovedområdene. Videre ble det vurdert hvilke økonomiske konsekvenser og krav til struktur- og systemendringer disse valgene vil kunne medføre for selskapet. 2003-regnskapene er harmonisert mot de nye kravene innenfor pensjon, sikringsbokføring og noter.

Tilpasningsarbeidet vil fortsette i 2004, med valg av regnskapsprinsipper og nødvendige struktur- og systemendringer. Samtidig vil man sørge for å sikre sammenligningstall for 2004 etter den nye standarden.

ARBEIDSMILJØ OG PERSONALE

Ved utgangen av 2003 hadde Entra Eiendom AS totalt 135 ansatte. Dette utgjorde 130 årsverk. Det er en økning på nesten 40 prosent fra året før.

Årsaken

til denne økningen er i all hovedsak et resultat av at Entra Eiendom kjøpte Schibsted Drift AS i januar 2003.

Turnover for 2003 var på 7,5 prosent. Dersom man ser bort fra naturlig avgang (pensjonsavgang), var turnover på 2,2 prosent. Dette er innenfor de måltall som er satt og anses å være tilfredsstillende. Sykefraværet i selskapet var på 5,51 prosent av total arbeidstid. Sammenlignet med 2002 er dette en økning på 0,5 prosent. Sykefraværet for 2003 er høyere enn fastsatt mål, men sykefraværet anses likevel å være moderat. Selskapet har lavere sykefravær enn bransjen og det totale sykefraværet for alle næringer.

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

Det har ikke vært dødsulykker i Entra Eiendom i 2003. Det er heller ikke registrert ulykker eller arbeidsuhell med alvorlige personskader i dette året. Samarbeidet med de ansattes organisasjoner har vært godt og konstruktivt, og bidratt positivt til driften av selskapet.

LIKESTILLING

Av Entra Eiendoms ansatte er 20 prosent kvinner. Kvinneandelen i 2002 var på 24 prosent. Nedgangen i kvinneandelen skyldes oppkjøpet av Schibsted Drift AS, hvor kvinneandelen var på 7 prosent. Dersom en holder oppkjøpet av Schibsted Drift AS utenfor var det i 2003 en svak økning av kvinneandelen.

I overkant av 60 prosent av stillingene i Entra er knyttet til driften av eiendommene. Til driftsstillingene kreves normalt en teknisk fagutdanning/praksis, og det er svært sjelden med kvinnelige søkere til disse stillingene. Det er tre kvinner i driftsorganisasjonen, og det viser seg krevende å øke kvinneandelen.

Kvinneandelen i administrasjonen utgjorde 44 prosent. Av ledere som ble rekruttert i 2003 utgjorde kvinneandelen 37,5 prosent. Av styrets 5 representanter er 3 kvinner, tilsvarende 60 prosent.

I Entra er det like arbeidstidsordninger uavhengig av kjønn. 4 prosent av arbeidstakerne i Entra jobber deltid, og av disse utgjør kvinneandelen 80 prosent.

SELSKAPETS PÅVIRKNING PÅ DET YTRE MILJØ

For Entra Eiendom er det et mål at eiendommene utgjør en minst mulig belastning på miljøet, og at selskapet bidrar til en god utnyttelse av energi og andre ressurser innenfor de økonomiske rammevilkårene. Årskostnadsanalyser blir gjennomført på alle investeringene for å finne optimale systemer i en balanse mellom investering og drift og vedlikehold. Dette bidrar til at næringen gir en mindre belastning på naturressursene. Det er gjenbruk på bygningsmaterialer der det er mulig, miljøvennlige materialer og oppvarming med vannbåren varme som muliggjør vannpumper og fornybare energiformer blir brukt.

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

Entra har et energiforbruk som ligger under gjennomsnittet for Enovas bygningsstatistikk. Et av de viktigste bidragene til en bærekraftig utvikling er arealeffektivitet. Entra Eiendom AS arbeider aktivt med å implementere nye arbeidsformer og rasjonelle arealer i alle eiendommene. De antikvariske verdiene i selskapets bygninger

ivaretas på en forsvarlig måte i tråd med gjeldende lover og regler. Ved avhending av eiendommer med bygninger oppført før 1950 følger selskapet regelen i punkt 2.1, fjerde avsnitt i Instruks om avhending av fast eiendom som tilhører staten m.v. (Kgl. Res. 19.12.1997) eller regel som måtte avløse denne. I 2003 har Entra arbeidet med en plan for utvikling og vern av eiendommene våre. Dette arbeidet forventes slutført på vårparten og danne grunnlaget for dialog med Riksantikvaren om eiendommens status.

FREMTIDIG UTVIKLING

Entra har siden etableringen i 2000 vært gjennom en betydelig vekst og utvikling. Selskapet er blitt en sentral aktør i det norske eiendomsmarkedet.

MARKEDSUTVIKLING

Arealledigheten i Oslo og øvrige større byer i Norge har steget dramatisk i 2003. I Oslo har ledigheten økt fra 5 prosent i 2002 til nærmere 11 prosent mot slutten av 2003. Økningen i arealledighet har vært kombinert med et fall i leieprisene og da spesielt i hovedstaden. Utviklingen har vært mer dramatisk og skjedd over et kortere tidsrom enn ved forrige nedgangskonjunktur på begynnelsen av 90-tallet. Mot slutten av året har vi imidlertid sett en viss utflating i leieprisene og vi har sett en viss økning i aktivitetsnivået på leiemarkedet.

Det har mot slutten av 2003 vært et tiltagende aktivitetsnivå for moderne lokaler med sentrumsnær beliggenhet. Dette forventes å fortsette inn i 2004 og vi tror på en utflating til moderat prisoppgang på attraktive lokaler med sentral beliggenhet. Færre store arealer er tilgjengelig for store brukere og vi forventer derfor mindre prispress på denne type lokaler.

Selskapet har en total ledighetsgrad for ferdigutviklet eiendom på 5 prosent.

PRIORITERTE OMRÅDER

Entra Eiendom AS driver utelukkende virksomhet i Norge, og har ingen planer om internasjonal satsning. Det er selskapets uttalte målsetting å være ledende i de prioriterte markedene, som defineres som de 7 større regionsentra i landet. Det salgsarbeid som er påbegynt i 2003 vil bli videreført også fremover, for å ytterligere fokusere på de strategiske områdene.

Entra Eiendoms leietakere består i dag av 90 prosent offentlige virksomheter. Selskapets primære kundegruppe er definert som det offentlige.

Gjennom de løpende kunderelasjoner har selskapet opparbeidet solid kunnskap om denne kundegruppens ønsker og behov knyttet til kontorlokaler og tilhørende tjenester.

Gjennom en økt satsing på eiendom og service som eget forretningsområde i Entra, har selskapet etablert rom for en sterkere kundefokusering og satsning på et bredere tjenestespekter mot selskapets kunder.

Selskapet er en sterk industriell aktør i eiendomsmarkedet i Norge. Det er styrets oppfatning at selskapet har et betydelig finansielt handlingsrom. En styrket organisasjon har gitt en operativ kapasitet til å gjennomføre den definerte strategien. Fortsatt vekst skal oppnås gjennom videre utvikling og erverv av nye eiendommer, samt ved foredling og videreutvikling av eksisterende eiendomsmasse basert på de eksisterende kundeforholdene.

FRAMTIDIGE INVESTERINGER

Entra har fortsatt en betydelig andel av utviklingsprosjekter i sin portefølje, selv om selskapet i 2003 ferdigstilte ca. 140.000 m² lokaler. Det er et strategisk mål å opprettholde en høy andel utviklingsprosjekter, og eiendomsutvikling er av sentral betydning for å kunne tilby nye og attraktive arbeidsplasser for å dekke våre kunders behov.

Av en total eiendomsmasse på 881.853 m², utgjør 126.333 m² eller 14 prosent utviklings-eiendom som står overfor ombygging, rehabilitering, påbygg eller nybygging. Dette er en konsekvens av nye investeringer i tillegg til at enkelte eiendommer ved leiekontraktenes utløp blir ledigstilt.

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

FINANSIELL UTVIKLING

Når det gjelder makroøkonomisk utvikling, forventer vi at de sterke signalene om økonomisk vekst vil vedvare, og at dette i sin tur vil snu renteutviklingen oppover. Effekten av den sterke reduksjonen i styringsrenten vil kunne bli relativt sterk, og vi forventer at når trenden snur, vil vi få en relativt rask renteoppgang i norske renter.

Selskapet vil på kort sikt dra fordel av det lave rentenivået gjennom løpende forfall og rulleringer i låneporteføljen. På litt lengre sikt vil derimot selskapet bli påvirket av den forventede renteoppgangen, dog innenfor rammene av den vedtatte finanspolicy.

Entra Eiendom AS har etter styrets oppfatning en solid finansiell basis for videre vekst i tråd med selskapets valgte strategi. Både soliditet og underliggende kontantstrøm gir selskapet nødvendig handlefrihet. Finansieringsavtaler som er inngått i 2003, har gitt selskapet en plattform som gir nødvendig likviditet og fleksibilitet. Dette gjør selskapet i stand til å søke de mest optimale finansieringsløsningene på sikt.

Det er styrets oppfatning at konsernet har et godt grunnlag for videre vekst og utvikling.

Oslo 19. februar 2004

Steinar Stokke

Styrets leder

Hanne Berg

Styremedlem

Gerd Kjellaug Berge

Styremedlem

Trine Buttingsrud Mathiesen

Styremedlem

Knut Grøholt

Styremedlem

Bjørnar Sletten

Styremedlem

(ansattrepresentant)

Nils Arne Gundersen

Styremedlem

(ansattrepresentant)

Erik Løfsnes

Administrerende direktør

årsregnskap

RESULTATREGNSKAP 01.01-31.12

(ALLE TALL I NOK 1000)

ENTRA EIENDOM AS			NOTE	ENTRA EIENDOM KONSERN			
2001	2002	2003		2003	2002	2001	
DRIFTSINNTEKTER							
576.389	605.381	641.342	Leieinntekter	10	754.188	637.436	614.825
22.508	35.906	89.556	Annen driftsinntekt		101.742	36.378	22.433
598.898	641.287	730.898	SUM DRIFTSINNTEKTER		855.930	673.814	637.259
DRIFTSKOSTNADER							
105.280	134.732	67.887	Vedlikehold	13	222.496	242.656	114.555
59.402	61.703	85.854	Forvaltning/drift	13	118.755	80.428	62.126
35.523	53.375	65.352	Administrasjonskostnader	13	64.826	54.694	38.491
76.749	82.330	94.695	Ordinære avskrivninger	2	129.903	109.891	93.209
-	-	-	Avskrivning goodwill		-238	65	-
276.955	332.140	313.788	SUM DRIFTSKOSTNADER		535.742	487.735	308.381
321.943	309.147	417.110	DRIFTSRESULTAT		320.188	186.080	328.878
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER							
-	22.465	130.643	Renteinntekter fra selskap i samme konsern		-	-	-
23.591	12.918	8.153	Renteinntekt		8.807	13.423	25.339
144	1.073	34	Annen finansinntekt		34	1.073	144
-	-1.615	-	Rentekostnader til selskap i samme konsern		-	-	-
-150.249	-161.586	-309.927	Rentekostnad		-293.932	-217.778	-198.462
-14.554	-618	-9.103	Annen finanskostnad		-9.161	-618	-16.798
-141.068	-127.363	-180.200	NETTO FINANSPOSTER		-294.252	-203.901	-189.778
180.875	181.784	236.910	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		25.936	-17.822	139.100
50.701	51.535	66.467	Skattekostnad på ordinært resultat	9	7.504	-4.523	39.417
130.173	130.249	170.443	ÅRSRESULTAT		18.433	-13.299	99.684
Opplysninger om avsetninger til:							
80.000	-	250.000	Utbytte				
50.173	130.249	-79.557	Annen egenkapital				

EIENDELER 31.12

(ALLE TALL I NOK 1000)

ENTRA EIENDOM AS			NOTE	ENTRA EIENDOM KONSERN			
2001	2002	2003		2003	2002	2001	
ANLEGGSMIDLER							
Immaterielle eiendeler							
26.512	20.814	-	Utsatt skattefordel	9	-	15.945	11.367
-	-	-	Goodwill		-	261	-
26.512	20.814	-	SUM IMMATERIELLE EIENDELER		-	16.206	11.367
Varige driftsmidler							
3.226.459	3.909.139	4.636.120	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	7.270.963	5.171.124	4.374.297
13.094	8.682	14.136	Maskiner og inventar	2	18.672	12.872	13.094
186.176	522.138	299.866	Anlegg under utførelse	2	324.129	924.276	230.566
3.425.729	4.439.958	4.950.122	SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		7.613.764	6.108.273	4.617.957
Finansielle anleggsmidler							
103.795	-	-	Lån til foretak i samme konsern		-	-	-
357.207	475.520	640.891	Investeringer i datterselskap	3	-	-	-
-	1.539	12.436	Investeringer i aksjer og andeler		12.399	239	-
7.475	8.778	9.482	Andre langsiktige fordringer	4,8	9.474	8.778	7.475
468.477	485.836	662.809	SUM FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		21.873	9.017	7.475
3.920.718	4.946.609	5.612.931	SUM ANLEGGSMIDLER		7.635.637	6.133.495	4.636.799
OMLØPSMIDLER							
Fordringer							
143.273	143.245	123.988	Kundefordringer		180.396	145.109	143.273
5.620	738.678	2.565.087	Andre kortsiktige fordringer	5	129.408	65.772	90.774
148.892	881.922	2.689.075	SUM FORDRINGER		309.804	210.881	234.047
35.013	18.377	19.033	Obligasjoner og sertifikater	12	19.033	18.377	35.013
124.127	154.753	147.155	Kontanter og bankinnskudd	6	162.719	155.218	164.520
308.032	1.055.053	2.855.263	SUM OMLØPSMIDLER		491.556	384.477	433.580
4.228.751	6.001.662	8.468.195	SUM EIENDELER		8.127.193	6.517.971	5.070.379

EGENKAPITAL OG GJELD 31.12

(ALLE TALL I NOK 1000)

ENTRA EIENDOM AS			NOTE	ENTRA EIENDOM KONSERN		
2001	2002	2003		2003	2002	2001
EGENKAPITAL						
Innskutt egenkapital						
142.194	142.194	142.194	Aksjekapital	1,7	142.194	142.194
1.271.984	1.271.984	1.271.984	Overkursfond	1	1.271.984	1.271.984
1.414.178	1.414.178	1.414.178	SUM INNSKUTT EGENKAPITAL		1.414.178	1.414.178
Opptjent egenkapital						
135.184	265.433	185.876	Annen egenkapital	1	-140.093	91.484
135.184	265.433	185.876	SUM OPPTJENT EGENKAPITAL		-140.093	91.484
1.549.362	1.679.611	1.600.054	SUM EGENKAPITAL		1.274.085	1.505.662
GJELD						
Avsetning for forpliktelser						
-	-	6.491	Utsatt skatt	9	6.672	-
-	-	6.491	SUM AVSETNING FOR FORPLIKTELSE		6.672	-
Annen langsiktig gjeld						
559.800	552.800	3.012.250	Gjeld til kredittinstitusjoner	4	3.012.250	1.417.800
-	-	1.500.000	Obligasjonsgjeld	4	1.500.000	-
-	985.000	1.710.000	Sertifikatgjeld	4	1.710.000	985.000
1.584.891	2.284.891	20.000	Øvrig langsiktig gjeld	4	20.000	2.284.891
2.144.691	3.822.691	6.242.250	SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		6.242.250	4.687.691
Kortsiktig gjeld						
142.042	51.079	11.660	Leverandørgjeld		14.829	54.256
29.286	-	13.716	Betalbar skatt	9	13.716	55
2.580	1.393	3.827	Skyldig offentlige avgifter		11.838	1.393
80.000	-	250.000	Utbytte		250.000	-
280.790	446.889	340.197	Annen kortsiktig gjeld	5	313.803	268.915
534.698	499.361	619.400	SUM KORTSIKTIG GJELD		604.186	324.618
2.679.389	4.322.051	6.868.141	SUM GJELD		6.853.108	5.012.309
4.228.751	6.001.662	8.468.195	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8.127.193	6.517.971

KONTANTSTRØMOPPSTILLING 31.12

(ALLE TALL I NOK 1000)

ENTRA EIENDOM AS				ENTRA EIENDOM KONSERN		
2001	2002	2003		2003	2002	2001
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER						
180.875	181.784	236.910	Resultat før skatt	25.936	-17.822	139.100
-3.015	-21.146	-68.786	Gevinst ved salg av varige driftsmidler	-68.786	-19.851	-3.015
-	-29.286	-	Betalbar skatt	-55	-34.154	-
76.749	82.330	94.695	Ordinære avskrivninger	129.903	109.891	96.967
-16.513	-90.935	-20.162	Endring i varer, kundefordringer og leverandørgjeld	-74.714	-111.976	5.840
96.207	-591.855	-1.857.837	Endring i andre tidsavgrensningsposter	151.208	31.209	126.042
334.302	-469.108	-1.615.180	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	163.492	-42.703	364.934
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER						
-238.306	-1.097.420	-680.715	Investeringer i varige driftsmidler	-1.841.941	-1.601.581	-1.450.753
6.535	22.000	144.642	Salg av varige driftsmidler (salgssum)	144.642	22.150	6.535
-327.011	14.650	-112.200	Endring i andre investeringer	-13.251	14.833	30.197
-558.782	-1.060.770	-648.273	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1.710.550	-1.564.598	-1.414.021
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER						
-	1.685.000	2.419.559	Opptak av ny gjeld (kortsiktig og langsiktig)	3.819.450	1.685.000	865.000
-7.000	-7.000	-	Nedbetaling av gammel gjeld	-2.264.891	-7.000	-7.000
-	-37.496	-163.704	Utbetalt konsernbidrag	-	-	-
-40.000	-80.000	-	Utbetalt utbytte	-	-80.000	-40.000
-47.000	1.560.504	2.255.855	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	1.554.559	1.598.000	818.000
-271.480	30.626	-7.598	Netto endring i likvider i året	7.501	-9.302	-231.087
395.607	124.127	154.753	Kontanter og bankinnskudd per 01.01	155.218	164.520	395.607
124.127	154.753	147.155	Kontanter og bankinnskudd per 31.12	162.719	155.218	164.520

regnskapsprinsipper

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

LEIEINTEKTER

Leieinntektene inntektsføres (periodiseres) i takt med utleieperioden.

Leiekontrakter som termineres vurderes individuelt. Frikjøpet regnskapsføres som inntekt i den grad selskapet klarer å leie ut arealene til ny leietaker. Frikjøpet periodiseres dersom lokalene blir stående tomme. Pr. 31.12.2003 har konsernet utsatt inntektsføringen av et slikt frikjøp.

KONSOLIDERINGSPRINSIPPER

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Entra Eiendom AS og datterselskapene Entra Eiendom Drift AS, Universitetsgaten 2 AS, Biskop Gunnerusgt.14 AS, Instituttveien 24 AS, Kr. Augustsgate 23 AS, Nonnen Utbygging AS, Langkaia 1 AS og Tollpakkehuset AS. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapene følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi eller mindreverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld balanseføres som goodwill. Merverdier i konsernregnskapet avskrives lineært over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid.

DATTERSELSKAP/TILKNYTTET SELSKAP

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

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapene.

Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

VALUTA

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

KORTSIKTIGE PLASSERINGER

Kortsiktige plasseringer (obligasjoner vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balanse dagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Avskrivningstid på bygninger er i 2003 endret fra 40 år til 50 år. Estimaterendringer resultatføres over gjenværende økonomiske levetid.

PENSJONER

Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser beregnes etter lineær opptjening basert på forutsetninger om diskonteringsrente, fremtidig regulering av lønn, pensjoner og ytelser fra folketrygden, fremtidig avkastning på pensjonsmidler samt aktuariemessige forutsetninger om dødelighet, frivillig avgang, osv. Pensjonsmidler er vurdert til virkelig verdi og fratrukket i netto pensjonsforpliktelser i balansen. Endringer i forpliktelsen som skyldes endringer i pensjonsplaner fordeles over antatt gjenværende opptjeningstid. Endringer i forpliktelsen og pensjonsmidlene som skyldes endringer i og avvik i beregningsforutsetningene (estimatendringer) fordeles over antatt gjennomsnittlig gjenværende opptjeningstid hvis avvikende ved årets begynnelse overstiger 10 % av det største av brutto pensjonsforpliktelser og pensjonsmidler.

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

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 28% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattemessige midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjørt.

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

LANGSIKTIG GJELD

Over- og underkurs i forbindelse med opptak av langsiktig gjeld periodiseres over lånets løpetid. Det samme gjelder etableringskostnader i forbindelse med lånene.

Selskapet har gjennom rentebytteavtaler konvertert til fast rente med ulik løpetid. For informasjon om løpetider, se note 4. Selskapet periodiserer disse rentebytteavtalene slik at det er den faste renten som kostnadsføres i resultatregnskapet.

USIKRE FORPLIKTELSER

Selskapet har enkelte innleiekontrakter. Disse kontraktene inngår i utleievirksomheten. Etter NRS om usikre forpliktelser og betingede eiendeler skal det avsettes for tap i de tilfeller slike lokaler blir stående helt eller delvis tomme. Selskapet har gjort en slik vurdering pr. 31.12. Det er tatt hensyn til innleiekostnaden, leieperiodens lengde og fremleiebeløpets størrelse i vurderingen.

NOTE 1 EGENKAPITAL

(ALLE TALL I 1000)

ENTRA EIENDOM AS				
	AKSJEKAPITAL	OVERKURSFOND	ANNEN EK	SUM
Egenkapital pr 31.12.02	142.194	1.271.984	265.433	1.679.611
Årets resultat	-	-	170.443	170.443
Avsatt utbytte	-	-	-250.000	-250.000
EGENKAPITAL PR 31.12.03	142.194	1.271.984	185.876	1.600.054

ENTRA EIENDOM KONSERN				
	AKSJEKAPITAL	OVERKURSFOND	ANNEN EK	SUM
Egenkapital pr 31.12.02	142.194	1.271.984	91.474	1.505.652
Årets resultat	-	-	18.433	18.433
Avsatt utbytte	-	-	-250.000	-250.000
EGENKAPITAL PR 31.12.03	142.194	1.271.984	-140.093	1.274.085

NOTE 2 VARIGE DRIFTSMIDLER

(ALLE TALL I 1000)

ENTRA EIENDOM AS						
	TOMTER*	BYGNINGER	MASKINER	DRIFTSLØSØRE	ANNLEGG UNDER UTFØRELSE*	SUM VARIGE DRIFTSMIDLER
Anskaffelseskost 31.12.02	491.129	3.590.814	108	22.717	522.138	4.626.906
Tilgang	43.261	848.159	-	11.567	516.167	1.419.154
Avgang	-6.819	-74.651	-	-64	-738.439	-819.973
Anskaffelseskost 31.12.03	527.571	4.364.322	108	34.220	299.866	5.226.087
Akkumulerte avskrivninger 31.12.02	-	172.664	29	14.254	-	186.947
Avskrivninger	-	88.747	27	5.921	-	94.695
Avgang	-	-5.638	0	-39	-	-5.677
Akkumulerte avskrivninger 31.12.03	-	255.773	56	20.136	-	275.965
BALANSEFØRT VERDI 31.12.03	527.571	4.108.549	52	14.084	299.866	4.950.122
Forventet økonomisk levetid		50 år	4 år	3-5 år		
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	Lineær		

ENTRA EIENDOM KONSERN						
	TOMTER*	BYGNINGER	MASKINER	DRIFTSLØSØRE	ANNLEGG UNDER UTFØRELSE*	SUM VARIGE DRIFTSMIDLER
Anskaffelseskost 31.12.02	740.907	4.800.349	108	28.348	670.245	6.239.957
Tilgang	52.600	2.119.214	-	16.063	1.255.591	3.443.468
Avgang	-6.819	-74.651	-	-3.701	-1.601.707	-1.686.878
Anskaffelseskost 31.12.03	786.688	6.844.912	108	40.710	324.129	7.996.547
Akkumulert avskrivninger 31.12.02	-	243.487	29	15.174	-	258.690
Avskrivninger	-	122.788	27	7.088	-	129.903
Avgang	-	-5.638	-	-172	-	-5.810
Akkumulert avskrivninger 31.12.03	-	360.637	56	22.090	-	382.783
BALANSEFØRT VERDI 31.12.03	786.688	6.484.275	52	18.620	324.129	7.613.764
Forventet økonomisk levetid		50 år	4 år	3-5 år		
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	Lineær		

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

NOTE 3 DATTERSELSKAP, TILKNYTTET SELSKAP M V

(ALLE TALL I 1000)

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

DATTERSELSKAP/FELLES-KONTRONROLLERT VIRKSOMHET	ANSKAFFELSESTIDSPUNKT	FORRETNINGSKONTOR	EIER - OG STEMMEANDEL	BALANSEFØRT VERDI
Entra Eiendom Drift AS	20.09.00	Oslo	100%	3.418
Universitetsgaten 2 AS	03.09.01	Oslo	100%	242.093
Biskop Gunnerusgt. 14 AS	26.03.01	Oslo	100%	225.121
Instituttveien 24 AS	17.12.01	Oslo	100%	72.250
Tøllpakkehuset AS	28.02.02	Oslo	100%	1.275
Kr. Augustsgate 23 AS	01.02.03	Oslo	100%	68.963
Langkaia 1 AS	21.11.03	Oslo	100%	20.060
Nonnen Utbygging AS	10.02.03	Oslo	100%	7.711
UP Entra AS	31.12.03	Hamar	50%	12.000

NOTE 4 FORDRINGER, GJELD OG FINANSIELLE INSTRUMENTER

(ALLE TALL I 1000)

	ENTRA EIENDOM AS		ENTRA EIENDOM KONSERN	
	2003	2002	2003	2002
ANDEL FORDRINGER MED FORFALL SENERE ENN ETT ÅR				
Lån til foretak i samme konsern	-	-	-	-
Andre langsiktige fordringer	1.401	778	1.401	778
SUM	1.401	778	1.401	778
	2003	2002	2003	2002
ANDEL LANGSIKTIG GJELD MED FORFALL SENERE ENN 5 ÅR				
Gjeld til kredittinstitusjoner	-	185.500	-	1.054.500
Annen langsiktig gjeld	-	20.000	-	20.000
SUM	-	205.500	-	1.074.500
	ENTRA EIENDOM AS	ENTRA EIENDOM KONSERN		
	2003	2002	2003	2002
Gjeld sikret ved pant	-	902.800	-	1.767.800
Pantsatte eiendeler:				
Bygninger og tomter	-	698.899	-	2.133.782

RENTESIKRING OG FINANSIELLE INSTRUMENTER

Håndteringen av renterisiko baseres på selskapets gjeldende rentesyn, og uttrykkes i en ønsket rentebindingsstruktur (normportefølje). Formål med normporteføljen er å sikre at selskapet oppnår den ønskede rentekostnad som er lagt til grunn i finansplanen.

Normporteføljen angir følgende:

1. Durasjon – vektet durasjon i normporteføljen skal være 4 år, med tillatt variasjon innenfor et intervall mellom 3 og 6 år. Durasjonen pr. 31.12.2003 var 4,6 år.
2. Maksimalt forfall innenfor ulike tidsintervaller.
3. Rentebindingsstrukturen skal være tilpasset for dels å støtte selskapets hovedvirksomhet, og dels antatte fremtidige hendelser eller renteendringer i markedet, sett opp mot aktuell renterisikoeksponering.

PORTEFØLJEN AV RENTESIKRINGSFORRETNINGER HAR FØLGENDE FORFALLSSTRUKTUR:

Opp til 1 år	21%	1.333.750
1-2 år	21%	1.300.000
2-4 år	16%	1.010.000
4-6 år	5%	300.000
6-8 år	17%	1.078.500
Utover 8 år	19%	1.200.000
	100%	6.222.250

TERMINERTE SWAPKONTRAKTER - REGNSKAPSMESSIG BEHANDLING

Selskapet reverserte pr. 20.03.2002 2 stk. renteswapper pålydende til sammen NOK 750 mill. med opprinnelig løpetid frem til 02.04.2012. Swappene ble reversert med virkning fra 02.04.2002. Dette ga selskapet en gevinst på NOK 27.533.440,- som ble utbetalt pr. 20.03.2002. Regnskapsmessig er gevinsten periodisert over gjenværende opprinnelig løpetid for de to forretningene

NOTE 5 MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN

(ALLE TALL I 1000)

ENTRA EIENDOM AS

FORDRINGER	2003	2002
Lån til foretak i samme konsern	-	-
Andre fordringer	2.349.186	672.830
SUM	2.349.186	672.830

GJELD	2003	2002
Leverandørgjeld	-	-
Annen kortsiktig gjeld	-	201.220
SUM	-	201.220

Selskapet har etablert et konsernkontosystem. Det er netto innestående bank som presenteres som bankinnskudd i Entra Eiendom AS. Til gode hos datterselskaper klassifiseres som andre kortsiktige fordringer. For 2002 ble dette presentert som bankinnskudd i Entra Eiendom AS. 2002-tallene er omarbeidet etter det nye prinsippet. Dette innebærer at TNOK 672.183 er reklassifisert fra bankinnskudd til andre fordringer for 2002.

NOTE 6 BANKINNSKUDD

(ALLE TALL I 1000)

	ENTRA EIENDOM AS	ENTRA EIENDOM KONSERN
Bundne skattetrekkmidler utgjør:	144	185

NOTE 7 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Aksjekapitalen på kr. 142.194.000 består av 142.194 aksjer á kr. 1.000. Alle aksjer har like rettigheter. Alle aksjene eies av staten v/ Nærings- og handelsdepartementet.

NOTE 8 PENSJONER

(ALLE TALL I 1000)

Selskapet har pensjonsordninger som omfatter i alt 133 personer. Ordningene gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden.

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

	ENTRA EIENDOM AS OG KONSERN	
	2003	2002
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	2.843	2.072
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	1.748	1.586
- Avkastning på pensjonsmidler	1.728	1.447
Administrasjonskostnad SPK	52	40
Arbeidsgiveravgift	411	317
NETTO PENSJONSKOSTNAD	3.326	2.568

	ENTRA EIENDOM AS OG KONSERN	
	2003	2002
Beregnete pensjonsforpliktelser pr 31.12	30.750	27.993
Pensjonsmidler (til markedsverdi) pr 31.12	29.871	26.453
Ikke resultatført virkning av estimatavvik	-2.280	-2.413
NETTO OVERFINANSIERING	-1.401	-873

ØKONOMISKE FORUTSETNINGER:

Diskonteringsrente	6,0 %
Forventet lønnsregulering	3,3 %
Forventet pensjonsøkning/G-regulering	3,0 %
Forventet avkastning på fondsmidler	6,5 %
Forventet uttaksprosent AFP-ordningen	20,0 %

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

NOTE 9 SKATT

(ALLE TALL I 1000)

	ENTRA EIENDOM AS		ENTRA EIENDOM KONSERN	
	2003	2002	2003	2002
ÅRETS SKATTEKOSTNAD FORDELER SEG PÅ:				
Betalbar skatt	39.161	45.837	13.716	55
For lite avsatt i fjor	-	-	173	-
Endring i utsatt skatt	27.305	5.698	-6.386	-4.577
SUM SKATTEKOSTNAD	66.467	51.535	7.504	-4.522
BEREGNING AV ÅRETS SKATTEGRUNNLAG:				
Resultat før skattekostnad	236.910	181.784	25.936	-17.822
Permanente forskjeller*)	471	2.269	244	2.445
Grunnlag for årets skattekostnad	237.381	184.053	26.181	-16.352
Endring i midlertidige forskjeller	-97.520	-20.349	17.603	16.546
Anvendelse av underskudd til fremføring	-	-	-	-
ÅRETS SKATTEGRUNNLAG	139.862	163.703	43.783	194
OVERSIKT OVER MIDLERTIDIGE FORSKJELLER:				
Fordringer	-2.553	-	-2.629	29
Anleggsmidler	-32.001	-94.028	169.327	-36.594
Avsetning etter god regnskapsskikk	-11.181	-	-10.181	-
Pensjoner	1.401	873	1.425	873
Gevinst- og tapskonto	67.518	18.820	67.518	18.820
Netto midlertidige forskjeller	23.184	-74.336	225.460	-16.872
Underskudd til fremføring	-	-	-201.632	-40.073
Grunnlag for utsatt skattefordel i balansen	23.184	-74.336	23.828	-56.945
28% utsatt skatt	6.491	-20.814	6.672	-15.945
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	-	-	-	-
UTSATT SKATT/UTSATT SKATTEFORDEL I BALANSEN	6.491	-20.814	6.672	-15.945
BETALBAR SKATT I BALANSEN FREMKOMMER SLIK:				
Skatt på årets skattegrunnlag	39.160	45.837	13.716	55
Skatt på avgitt konsernbidrag	-25.444	-45.837	-	-
BETALBAR SKATT I BALANSEN	13.716	-	13.716	55
Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 28 % av resultat før skatt:				
28 % skatt av resultat før skatt	66.335	50.899	7.262	-4.990
For lite avsatt i fjor	-	-	173	-217
Permanente forskjeller (28%)	132	635	68	685
BEREGNET SKATTEKOSTNAD	66.467	51.535	7.504	-4.522
Nominell skattesats	28%	28%	28%	28%

*) Inkluderer: ikke fradragberettigede kostnader, som feks representasjon.

NOTE 10 LEIEINNTEKTER

(ALLE TALL I 1000)

	ENTRA EIENDOM AS		ENTRA EIENDOM KONSERN	
	2003	2002	2003	2002
GEOGRAFISK FORDELING				
Øst-Norge	382.386	356.347	495.232	388.402
Sør-Norge	96.143	83.814	96.143	83.814
Vest-Norge	99.211	102.019	99.211	102.019
Midt- og Nord Norge	63.602	63.201	63.602	63.201
SUM	641.342	605.381	754.188	637.436

NOTE 11 LØNNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSER, LÅN TIL ANSATTE MM.

(ALLE TALL I 1000)

	ENTRA EIENDOM AS		ENTRA EIENDOM KONSERN	
	2003	2002	2003	2002
LØNNSKOSTNADER				
Lønninger	34.840	25.449	42.063	25.449
Arbeidsgiveravgift	6.720	5.414	7.992	5.414
Pensjonskostnader	3.326	2.567	3.326	2.567
Andre ytelser	1.995	1.657	2.359	1.657
SUM	46.881	35.087	55.740	35.087

I gjennomsnitt har det i løpet av regnskapsåret vært 130 ansatte.

YTELSER TIL LEDENDE PERSONER	DAGLIG LEDER	STYRET
Lønn	1.468	370
Pensjonsutgifter	354	
Annen godtgjørelse	66	
REVISOR (KOSTNADSFØRT)		
Revisjon	382	532
Teknisk regnskapsbistand og attestasjoner	214	242
Andre tjenester	1.387	1.387
Tallene er ekskl mva		

NOTE 12 OBLIGASJONER OG SERTIFIKATER

(ALLE TALL I 1000)

ENTRA EIENDOM AS OG KONSERN

UTSTEDER	VALUTA	BALANSEFØRT VERDI	MARKEDSVERDI
Banker/finansinstitusjoner	NOK	19.033	19.033
Kredittforetak	NOK	-	-
SUM OBLIGASJONER/SERTIFIKATER		19.033	19.033

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

NOTE 13 OMGRUPPERING KOSTNADER

(ALLE TALL I 1000)

Selskapet har lagt til grunn et annet prinsipp for spesifikasjon av selskapets driftskostnader. Grupperingen er nå mer tilpasset selskapets drift, og består av følgende inndeling:

- Vedlikehold
- Forvaltning/drift
- Administrasjon

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

	2003	2002
Forvaltning/drift:	35.637	19.956
Administrasjon:	28.249	22.132

PRICEWATERHOUSECOOPERS

PriceWaterhouseCoopers DA
N-0243 Oslo
Telefon 23 06 00 00
Telefax 23 16 30 00

Til generalforsamlingen i Entra Eiendom AS

Revisjonsberetning for 2003

Vi har revidert årsregnskapet for Entra Eiendom AS for regnskapsåret 2003, som viser et overskudd på 170,4 millioner kroner for morselskapet og et overskudd på 18,4 millioner kroner for konsernet. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømsoppstilling, noteopplysninger og konsernregnskap. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av selskapets styre og administrerende direktør. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

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

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et uttrykk for selskapets og konsernets økonomiske stilling 31. desember 2003 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret i overensstemmelse med norsk god regnskapskikk
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god regnskapskikk
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Oslo, 19. februar 2004

PriceWaterhouseCoopers/DA

Bjørn Egil Johannessen
Statsautorisert revisor

Kontorene: Oslo Arendal Bergen Drammen Fredrikstad Fiske Hovne Kristiansund Mo i Rana Molde Narvik Steinkjer Trondheim Tvedestrand Ålesund
PriceWaterhouseCoopers nevnt tidligere til individuelle medlemmer tilknyttet disse verkstedsorganene PriceWaterhouseCoopers organisasjonen
Medlemmer av Den norske Revisjonsforening i Forbindelse med: NO 811 812 813
www.pwc.no

TRYGGHET

46

Hos Entra jobber folk med lang erfaring innen sitt fagfelt. For at du skal være trygg på at alt fungerer, må vi sørge for at det faktisk gjør det. Hver dag. Så du kan sove godt om natten.

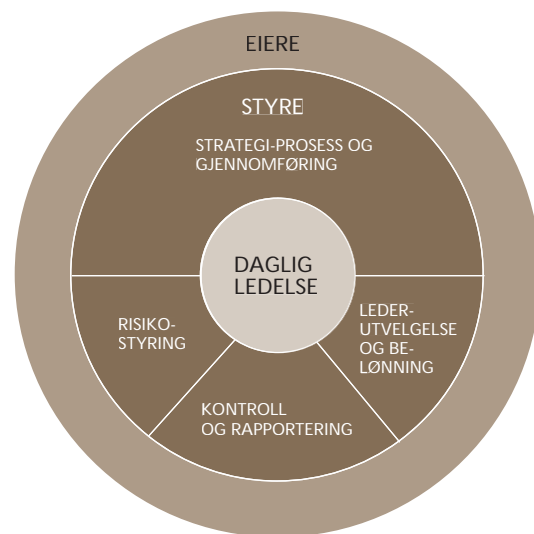
47



god virksomhetsstyring

Omgivelsene stiller stadig sterkere krav til et selskaps åpenhet, kontroll og strategiske styring. Dette gjelder på alle nivåer, fra eiere via styret til ledelsen. God Virksomhetsstyring dekker de prinsipper og praksis som regulerer samspillet mellom eier, styre og den daglige ledelsen. God Corporate Governance sikrer kontroll og evne til å styre alle deler av en virksomhet. Gjensidig avhengighet mellom ulike elementer i et selskaps sfære kan illustreres i følgende figur:

ROLLER OG ANSVARFORDELING –
EIERE, STYRE, DAGLIG LEDELSE



I Entra Eiendom AS er God Virksomhetsstyring en løpende prosess i stadig utvikling og forbedring. Dette omfatter selskapets samlede styrings- og kontrollsystem som skal sikre eiernes, ansattes og andres interesser i selskapet.

ENTRAS MÅL FOR GOD VIRKSOMHETSSTYRING

Gjennom God Virksomhetsstyring søker selskapet på sikt å oppnå:

- økt forutsigbarhet
- tillit
- grunnlag for effektiv håndtering av konkrete utfordringer og kritiske valg.

Dette vil bidra til at Entra Eiendom AS på sikt kan oppnå økt verdiskaping og redusert risiko.

ENTRAS SYN PÅ GOD VIRKSOMHETSSTYRING

Det sentrale er samspillet mellom de ulike delene av virksomheten, med vekt på gjensidig ansvar for gode prosesser og respekt for den rollefordeling som er etablert. I Entra Eiendom AS arbeider vi etter følgende rollefordeling:

EIERE

- definerer virksomhetens formål og etablerer rammer for virksomheten
- stiller krav til avkastning
- tar standpunkt til kapitaltilførsel og utbytte
- velger styret

STYRET

- etablerer krav til avkastning, soliditet og aksjonærpolitikk
- fastlegger retning og mål for selskapets forretningsmessige utvikling
- sørger for at selskapet har en organisasjon og systemer for styring og kontroll som er tilpasset selskapets drift og utvikling
- ansetter og evaluerer daglig leder

DAGLIG LEDELSE

- er aktiv premissleverandør for styret
- gjennomfører selskapets strategier for drift og utvikling
- gjennomfører interne prosesser knyttet til kontroll og oppfølging, måling og ansvarliggjøring samt intern og ekstern kommunikasjon

FOKUSOMRÅDER I ENTRA EIENDOM AS

Entra Eiendom AS er et selskap i vekst og sterk endring. Det stiller krav til avklarte mål, god eierforankring og god styring av virksomheten. I praksis omfatter God Virksomhetsstyring prosesser innenfor åpenhet og kommunikasjon, måling og ansvarliggjøring samt kontroll og oppfølging.

ÅPENHET OG KOMMUNIKASJON

Viktige nøkkelord innenfor Entrass interne og eksterne kommunikasjon er transparens, åpenhet og forutsigbarhet.

Overfor eksterne interessenter ønsker Entra Eiendom AS å opptre og rapportere på linje med børsnoterte selskaper. Dette omfatter både innhold, hyppighet og samtidighet i selskapets eksterne rapportering. Rapporteringen skal tilfredsstillende alle

lovpålagte krav, og samtidig gi tilstrekkelig tilleggsinformasjon slik at eksterne interessenter kan danne seg et mest mulig riktig bilde av virksomheten.

Åpenhet i ekstern kommunikasjon er også viktig i forbindelse med selskapets finansiering.

Også intern informasjon er sterkt fokusert. Det arbeides kontinuerlig for å sikre at intern informasjon er strukturert og tilstrekkelig for å sikre de ansattes forståelse for strategi og mål i tillegg til god kjennskap til virksomhetens utvikling.

MÅLING OG ANSVARLIGGJØRING

Selskapets styre og ledelse er opptatt av at det er felles forståelse av alle ansvarsområder og roller i virksomheten. Dette forholdet avspeiles blant annet i eksisterende fullmaktsstruktur og selskapsorganisering, samt i løpende kommunikasjon og rapportering mellom ledelse og styre.

For å sikre forståelse av og medvirkning til å gjennomføre selskapets strategi, fastsettes det konkrete mål for alle ansatte i hele organisasjonen i medarbeidersamtaler. Målene følges løpende opp gjennom året og måloppnåelse blir knyttet opp til resultatlønn i tillegg til ordinær lønn. Løpende oppfølging skjer gjennom egnet støtteverktøy i tråd med prinsippene i Balansert Målstyring.

KONTROLL OG OPPFØLGING

For å sikre at eiere og andre interessenter mottar korrekt økonomisk informasjon og at virksomheten etterlever lover og forskrifter, kreves gjennomgang av uavhengig kontrollinstans. Selskapets revisor, som velges av eierne gjennom generalforsamling, påtar seg denne oppgaven.

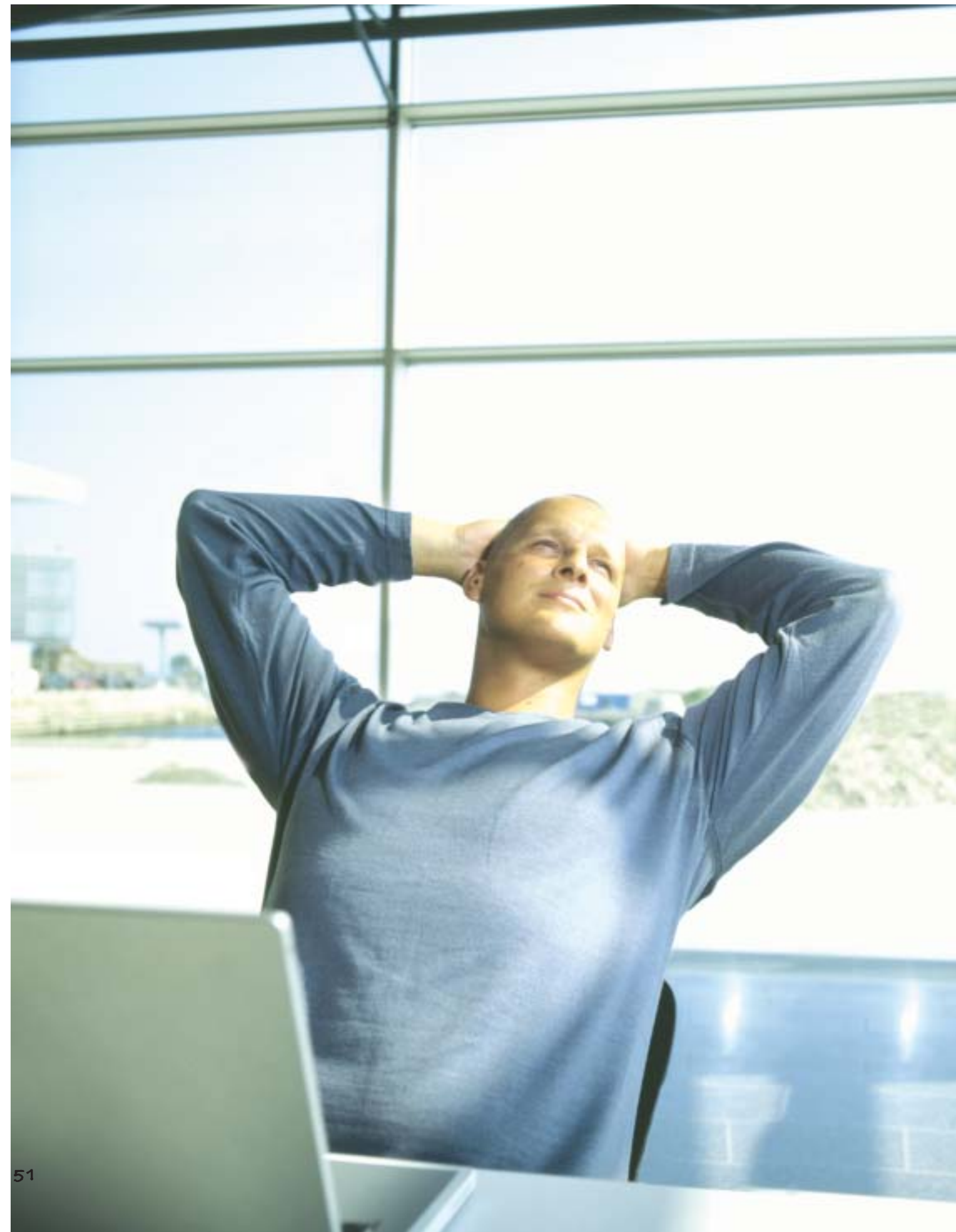
Internt rapporteres det månedlig fra virksomhetsområdene til selskapets ledelse. Rapporteringen tar blant annet for seg områder som økonomioppfølging, markedsaktiviteter, status i eiendoms- og kontraktporteføljen og fremtidige tiltak.

Hovedfokuset i rapporteringen er rettet mot fremtidige aktiviteter for å sikre måloppnåelse fremfor rapportering av historiske resultater. Et viktig element i den interne rapporteringen er håndtering av risikoeksponering, både operasjonell, strategisk og finansiell risiko. Alle virksomhetsområder rapporterer eksponering av risiko, og foretar sannsynlighetsvurdering og konsekvensanalyse av risikoforholdene. Tiltak for å redusere risikoeksponering besluttes og gjennomføres i tråd

med gjeldende fullmaktsstruktur. I 2004 vil fokuset på risikohåndtering i hele virksomheten ytterligere intensiveres.

TILFREDSHET

Vi har som mål å være et godt vertskap. Hvis vertskapet er godt, slapper gjestene av.



virksomheten vår - strategisk fokus

Entra Eiendom AS' oppdrag fra eieren er å oppnå en god markedsmessig avkastning på investert kapital. I åpen konkurranse i det private eiendoms-markedet skal vi være den beste tilbyder av kontorlokaler til staten.

VISJON

Som vertskap for mennesker, tanker og ideer, skaper vi sammen med kunden fremtidens rom for løsninger.

FORRETNINGSIDÉ

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

OVERORDNEDE MÅL

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

For å oppnå målene har Entra Eiendom AS valgt disse strategiene:

- *Entra Eiendom AS skal utføre funksjoner i hele verdikjeden for eiendomsvirksomheten.*

Kjernekompetansen fokuseres rundt seks hovedområder:

- Eiendomsutvikling
- Å være byggherre i realiseringsfasen
- Å være eiendomsbesitter
- Å forvalte egen portefølje
- Å drifte og vedlikeholde egne eiendommer
- Å tilby et sett av tjenester som går utover forvaltning, drift og vedlikehold

- *Entra Eiendom AS skal ha hovedfokus på Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger, Kristiansand, Tromsø og Bodø.*

Vi skal ha hovedfokus på disse byene fordi de i kraft av størrelse og geografiske plassering fungerer som viktige regionsentra. Samtlige byer har prognoser for befolkningsvekst og antatt sysselsetningsutvikling som ligger over landsgjennomsnittet. De største byenes utvikling i infra- og næringsstruktur gir godt grunnlag for videre vekst.

- *Entra Eiendom AS skal fungere som vertskap for offentlige nøkkelt kunder over hele landet, uavhengig av øvrig geografisk strategi.*

Nøkkelt kunder er de kundene Entra har en etablert og lang relasjon til, som har Entra som fortrukket vertskap og som gir lange leiekontrakter. Denne strategien må sees i sammenheng med at Entra Eiendom AS har som hovedformål å dekke det offentlige behov for lokaler i det konkurranseutsatte markedet.

- *Entra Eiendom AS skal være til stede i de utvalgte byene med egne ansatte eller gjennom strategiske allianser.*

Lokale aktører har ofte kjennskap til prosjekter i en tidlig fase, tilgang til attraktive tomteareal og kjennskap til det lokale byråkratiet. Entra Eiendom AS har byggmessig kompetanse, finansiell kapasitet og kjennskap til sentrale offentlige instanser. Å kombinere ressursene til Entra Eiendom AS og de lokale aktørene vil gi synergier. Entra vil søke å etablere lokale allianser eller oppnå samme effekt ved å utvikle egen lokal tilstedeværelse.

- *Entra skal være en tjenesteintegrator for eiendomsrelaterte tjenester.*

Entra skal kun levere tjenester som er relatert til eiendomsvirksomheten. Dette innebærer tjenester som er i overensstemmelse med Entrass vertskapsrolle, og som ikke griper inn i kundenes forretningsprosesser. Entra Eiendom AS skal som hovedprinsipp ikke etablere egen produksjon av disse tjenestene, men integrere tjenester fra eksterne leverandører.

Entra Eiendom AS setter kundene i fokus. 2003 var året da begrepet «Godt vertskap» for alvor ble satt på dagsorden. Selskapet ser langsiktig kundepleie som en viktig strategisk prosess for å beholde kundene og for å få tilgang til nye prosjekter.

MARKEDSFORHOLD

2003 har vært et år med store og til dels uventede svingninger i rentemarkedet. Norges Bank har kuttet styringsrenten med 4,5 prosent fra desember 2002 til januar 2004. Både de kortsiktige og de langsiktige markedsrentene har falt. Utviklingen har vært initiert av perioder med svak økonomisk utvikling i

52 53

USA og i øvrige deler av verdensøkonomien fra høsten 2001 og gjennom hele 2002. Gjennom 2003 har det kommet stadig sterkere signaler om bedring, og nøkkeltallene som ble presentert mot slutten av 2003 har bekreftet at vi på ny er i en oppgangskonjunktur, både i Norge og internasjonalt.

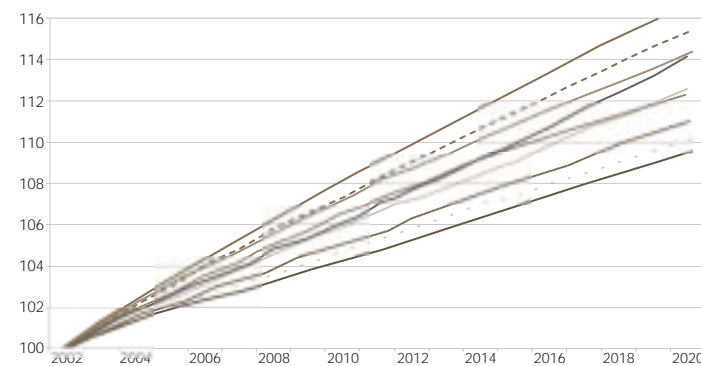
Arealledigheten i Oslo og øvrige større byer i Norge har steget dramatisk i 2003. I Oslo har ledigheten økt fra 5 prosent i 2002 til nærmere 11 prosent mot slutten av 2003. Økningen i arealledighet har vært kombinert med et fall i leieprisene og da spesielt i Oslo. Utviklingen har vært mer dramatisk og skjedd over et kortere tidsrom enn ved forrige nedgangskonjunktur på begynnelsen av 90-tallet. Mot slutten av året har vi imidlertid sett en viss utflating i leieprisene og en viss økning i aktivitetsnivået på leiemarkedet.

Til forskjell fra nedgangen på begynnelsen av 90-tallet har rentenivået falt betydelig samtidig med nedgangskonjunkturen. Da en stor del av kostnadene ved eiendomsdrift er rentedrevet, har rentefallet medført at situasjonen for eiendomsselskapene har vært lettere denne gangen.

Det lave rentenivået har også hatt en positiv effekt på markedet for kjøp og salg av eiendom, spesielt på eiendommer med langsiktige leiekontrakter.

LEIEMARKEDET

Entra Eiendom AS forventer en utvikling over tid med aktivitetsvekst i regionale sentra, mens mindre steder vil oppleve fraflytting og en lavere enn gjennom-snittlig vekst i befolkningsantallet. Vi forventer også at det offentlige vil konsentrere mye av sin vekst til regionsentrene.

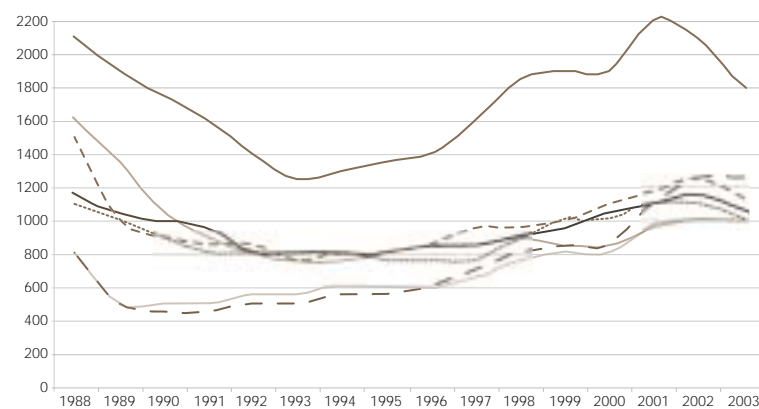


BEFOLKNINGSUTVIKLING: VISER UTVIKLINGEN I KOMMUNEN, INDEKSERT FRA 2002 (KILDE SSB).

- Stavanger
- - - Kristiansand
- Tromsø
- Oslo
- Bergen
- Bodø
- Trondheim
- - - Oslofjord
- Norge

Oslo, Bergen, Stavanger og Trondheim representerer 2/3 av befolkningstallet i de 15 største byene i Norge. Dette reflekteres i at eiendomsmarkedet i disse byene fungerer relativt godt. Oslo er likevel, med en halv million innbyggere, i en egen klasse og har det eneste velfungerende eiendomsmarkedet i Norge.

Oslo har et betydelig høyere leieprisnivå enn de øvrige byene. Svingningene over tid er imidlertid høyere i Oslo enn i resten av landet. Dette har sammenheng med et høyere antall eiendoms-transaksjoner og at det i større grad bygges uten at leietakere er på plass.



UTVIKLINGEN I LEIEPRISENE I UTVALGTE BYER (KILDE OPAK).

- Oslo
- Tromsø
- - - Bergen
- Trondheim
- Kristiansand
- Stavanger, oljemiljø
- Stavanger, sentralt

Felles for alle byer er fallet i leieprisene de siste to årene. Prisfallet og den økte ledigheten skyldtes blant annet kollaps i IKT-bransjen og en påfølgende generell nedgangskonjunktur det siste året. Med en solid børsoppgang i 2003 og det som ser ut til å være en etablert oppgangskonjunktur, vil dette etter hvert få en effekt på leiemarkedet. Ved forrige oppgangskonjunktur tok det 4-5 år før dette fikk full effekt i markedet.

OSLO

Kontormarkedet i Oslo har vært preget av høy ledighet og høy grad av fremleie. Ledigheten er historisk høy men de som fremleier, virker mindre presset enn tidligere.

Mot slutten av 2003 har det vært et tiltagende aktivitetsnivå for moderne kontorlokaler med

sentrumsnær beliggenhet. Dette forventes å fortsette inn i 2004, og vi tror på en utflating til moderat prisoppgang på denne type lokaler og beliggenhet. Færre store arealer er tilgjengelig for store brukere og vi forventer derfor mindre prispress på denne type lokaler.

Mange byggeklare prosjekter flere steder i Oslo gjør at leieprisene vil ha en maksimalgrense i overkant av byggekost i overskuelig fremtid. Vi tror imidlertid at de sentrumsnære lokalene med god kommunikasjon vil vinne over tid.

LANDET FOR ØVRIG

Bergen, Trondheim, Stavanger, Tromsø, Bodø, Kristiansand

Markedene i byene utenfor Oslo fungerer relativt likt ved at normale leiepriser ligger i området rundt kr 800 - 1100 per m². Selektive områder i de respektive byene kan oppnå høyere priser.

Leieprisene forsvarer ikke normal forrenting av byggekost. For nybygg må derfor lokalene være til bruker som er villig til å betale mer enn normal markedspris for reutleie.

Den lave annenhåndsverdien for bygg utenfor Oslo gjør at kjøp av bygg kan være lønnsomt basert på gjeldende leiepriser.

Vi tror på en utflating av leieprisene i byene utenfor Oslo, men med et økt aktivitetsnivå.

KJØP OG SALG AV EIENDOM

Utviklingen i rentenivået vil være en viktig faktor for hva som vil skje i markedet for kjøp og salg av eiendom. Det lave rentenivået medfører at gapet mellom yield og rentenivå er høyt for objekter med lange leiekontrakter. Holder det lave rentenivået seg, vil vi se flere transaksjoner for denne type eiendom på yieldnivåer godt under 7 prosent.

Totalt sett forventes markedet for kjøp og salg av eiendom å være godt også i 2004.

PROSJEKTUTVIKLING

Det første leddet i verdikjeden for eiendom er å utvikle nye og eksisterende eiendommer. Entra Eiendom AS legger vekt på å utvikle arealeffektive og rasjonelle løsninger der kundenes behov for omstilling og organisasjonstilpassing er det bærende elementet. Arealeffektivitet er dessuten et betydelig bidrag i miljø- og energispørsmål.

Det er et definert mål at minimum 15 prosent av selskapets portefølje skal bestå av utviklingsprosjekter.

Samspill med de beste fagmiljøene innenfor innovasjon, arkitektur, konstruksjon og finansanalyse står sentralt i Entras filosofi.

Gjennom vår utvikling vil vi skape merverdi for kundene våre, sikre en markedsmessig avkastning til eierne våre og være en samfunnsbevisst aktør. Entra Eiendom AS er en betydelig byggherre. For å styrke kompetansen vår på området prosjektutvikling og gjennomføring, har vi styrket prosjektavdelingen betydelig i perioden. For å øke selskapets styring og kontroll med pågående prosjekter, har vi i 2003 fått på plass et nytt prosjektstyringssystem for byggherrerollen. Systemet vil være implementert i løpet av første halvår 2004.

For Entra er det viktig å ha tillit hos offentlige myndigheter og i omgivelsene. Vi søker å bygge tillit gjennom vår handlemåte og de bygningene vi gir omgivelsene. Vi er opptatt av at prosjektene ikke bare skal være økonomisk lønnsomme, men også effektive for leietakerne våre og gi positive bidrag til omgivelsene.

Samarbeidet med offentlige myndigheter har i perioden vært meget godt.

I 2003 har det vært det mange reguleringssaker som er under kommunal behandling. Entra er forøvrig i løpende dialog med offentlige myndigheter for å få etablert hensiktsmessige reguleringer for både gamle og nye eiendommer.

Entra Eiendom AS eier 882.000 m² hvorav 126.000 m² er under utvikling. Utleiegraden eksklusive utviklingsprosjekter er 95 prosent.

Selskapet drifter selv den alt overveiende delen av eiendommene.

I 2003 besto eiendomsporteføljen av:

- 10 prosent private leietakere
- 90 prosent offentlige leietakere

KUNDENE I FOKUS

En sterk kundepleie er selve basisen for å operere i et langsiktig utleiemarked. Fornøyde og lojale kunder er den beste garantien for at vi gjør den jobben vi er satt til å utføre. Kjernen i vår kunderelasjon skal gjennomsyres av en aktiv dialog der kundene blir møtt med profesjonalitet, lydhørhet og serviceinnstilling. Entra Eiendom AS har i dag en bred

54

55

kundebase hos offentlige virksomheter og næringslivet som de største kundene.

Det medfører store krav til egen organisasjon å kunne tilfredsstillende de ulike kundebehovene.

I 2002 slo Entra fast ambisjonen om å styrke posisjonen i kundeenden av verdikjeden, ved å definere utleie, drift og service som en viktig pilar i selskapets virksomhet.

I fortsettelsen av dette ble en ny og mer kundennær organisasjon bygget i 2003 for å reagere raskere og mer fleksibelt i forhold til leietakernes ønsker og behov. En egen avdeling kalt «Eiendom og Service» ble etablert i begynnelsen av året. Det er i tråd med ambisjonen om å styrke denne delen av virksomheten at det i 2003 ble rekruttert fire regiondirektører med ansvar for vår virksomhet på Østlandet, Sørlandet, Vestlandet og i Midt-Nordnorge.

Et ledd i arbeidet med å bli et enda bedre vertskap, er at vi i 2003 etablerte Entra Service AS. Datterselskapets virksomhet er innrettet på å tilby leietakerne våre et sett av tjenester som går utover forvaltning, drift og vedlikehold, som telefoni, flytte-tjenester, kantinedrift, renhold osv. Et variert tjenestetilbud bidrar til å skape trivelige og effektive arbeidsmiljøer. Det bidrar til å sikre oss langsiktighet hos kundene og kundene kan i større grad fokusere på sin kjernevirksomhet.

Entra Service AS er en liten organisasjon med spesialisert kompetanse innen tjenestefordeling. Virksomheten støtter opp under Entra Eiendom AS' kjernevirksomhet og satsningen på Entra Service AS vil intensiveres i året som kommer.

Vi ser en spennende utvikling framfor oss innenfor dette området. Gjennom denne satsingen blir vi et enda bedre, fleksibelt, mer lydhørt og pålitelig vertskap.

Gjennom regelmessige kundeundersøkelser og nær dialog med kundene våre får vi nødvendig tilbakemelding for å kunne gjennomføre forbedringer.

Entra har som mål at 90 prosent av kundene skal være så fornøyde at de kan tenke seg å leie av oss igjen. Selskapets kundeundersøkelse i 2003 viste en kundetilfredshet på 91.5 prosent. Det er en økning på 5.7 prosentpoeng siden året før. Resultatet er en følge av et intensivt arbeid i 2003 med å øke servicegraden og styrke trivselen for kundene våre.

LEDERSKAP

Entra Eiendom AS benytter balansert målstyring

som metode for å nå målet om god virksomhetsstyring. Målesystemet er et viktig verktøy i den daglige styringen av selskapet, og er forankret i selskapets forretningsplan. Dette bidrar til at alle ledd i selskapet arbeider mot felles mål.

I målstyringsprosessen settes det mål på selskaps-, avdelings- og individnivå. De individuelle målene fastsettes i medarbeidersamtalene med de ansatte.

Vi har valgt å knytte resultatlønn til målesystemet på bakgrunn av medarbeidernes oppnådde individuelle mål, gruppens oppnådde kundetilfredshet og selskapets oppnådde verdiutvikling (Economic Value Added). Med resultatlønn ønsker vi å få større fokus på Entras strategi i det daglige arbeidet. Systemet gir Entra anledning til å belønne de medarbeiderne som handler og tar beslutninger som er i tråd med strategiene, målene og verdiene våre. Vi tror resultatlønn er attraktivt både i forhold til å tiltrekke oss kompetanse og i forhold til å beholde kjernekompetansen vår.

For ytterligere å profesjonalisere virksomheten vil det i 2004 bli satt fokus på leder- og teamutvikling. Programmet er utviklet for å bidra til å realisere Entras mål, strategier og operative utfordringer. Programmet fokuserer på 3 hovedområder; verdier og lederkrav, effektive team og lederutvikling.

ÅPEN OG TILGJENGELIG

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

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

Entra Eiendom AS har en struktur med kort vei mellom kunder og beslutningstakere. Ansatte får ansvar og myndighet. Dette bidrar til effektive beslutningsprosesser, økt samarbeid og åpen kommunikasjon.

MEDARBEIDERNE

Fornøyde medarbeidere skaper klima for gode kunderelasjoner. Ambisjonen er at hver og én medarbeider skal føle at arbeidet deres har betydning for å nå Entra Eiendom AS' mål. Det er også en ambisjon at medarbeiderne føler delaktighet og engasjement i sitt arbeid og tar fullt ansvar for utviklingen av selskapet.

Entra gjennomfører undersøkelser om medarbeidernes trivsel og motivasjon. Resultatene av disse undersøkelsene brukes aktivt i den interne dialogen i selskapet.

I 2003 viste undersøkelsen at 83,6 prosent av de ansatte var tilfredse. Det er en moderat framgang fra undersøkelsen i 2002, hvor vi oppnådde et resultat på 82,8 prosent. På tross av høy tilfredshet er det klare forbedringsområder. Resultatene fra målingen blir evaluert og det blir laget handlingsplaner for forbedringsarbeidet.

ANTALL ANSATTE

Ved utgangen av 2003 hadde Entra Eiendom AS totalt 135 ansatte. Dette utgjorde 130 årsverk. Det er en økning på nesten 40 prosent fra året før. Årsaken til denne økningen er i all hovedsak et resultat av at Entra Eiendom AS kjøpte Schibsted Drift AS i januar 2003.

LIKESTILLING

Av Entra Eiendom AS' ansatte er 20 prosent kvinner. I overkant av 60 prosent av stillingene i Entra er knyttet til driften av våre eiendommer. Til driftsstillingene krever vi normalt en teknisk fagutdanning/praksis, og det er svært sjelden vi får kvinnelige søkere til disse stillingene. Vi har 3 kvinner i vår driftsorganisasjon. Det viser seg å være krevende å øke kvinneandelen.

Kvinneandelen i 2002 var på 24 prosent. Nedgangen i kvinneandelen skyldes oppkjøpet av Schibsted Drift AS, hvor kvineandelen var på 7 prosent. Dersom en holder oppkjøpet av Schibsted Drift AS utenfor var det i 2003 en svak økning av kvinneandelen.

Av ledere som ble rekruttert i 2003 utgjorde kvinneandelen 37,5 prosent.

I Entra har vi like arbeidstidsordninger uavhengig av kjønn.

4 prosent av arbeidstakerne i Entra jobber deltid,

og av disse utgjør kvinneandelen 80 prosent.

TURNOVER

Turnover for 2003 var på 7,5 prosent. Dersom man ser bort fra naturlig avgang (pensjonsavgang), var turnover på 2,2 prosent. Dette er innenfor de måltallene som er satt og anses å være tilfredsstillende.

SYKEFRAVÆR

Sykefraværet i selskapet var på 5,51 prosent av total arbeidstid. Sammenlignet med 2002 er dette en økning på 0,5 prosent. Sykefraværet for 2003 er høyere enn vårt mål, men sykefraværet anses likevel å være moderat. Vi har lavere sykefravær enn vår bransje og det totale sykefraværet for alle næringer.

ARBEIDSMILJØ

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

Det har ikke vært dødsulykker i Entra Eiendom i 2003. Det er heller ikke registrert ulykker eller arbeidsuhell med alvorlige personskader i dette året.

SAMARBEID

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

INKLUDERENDE ARBEIDSLIV

Entra sluttet seg til avtalen om inkluderende arbeidsliv i 2002

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

- Redusere sykefraværet til 4,5 %
- Legge forholdene til rette for å hindre utstøting av ansatte i Entra
- Oppnå en gjennomsnittlige avgangsalder i Entra på 65 år eller høyere

EFTAS OVERVÅKINGSPROGRAM ESA

ESA har under vurdering eventuelle tiltak forbundet med at staten ikke betalte dokumentavgift og tinglysningsgebyr ved tingsinnskudd i form av eiendommer ved etableringen av Entra Eiendom AS.

En konsekvens av dette vil kunne utgjøre maksimalt 70 mill. kroner.

56

57

SPONSORVIRKSOMHETEN

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

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

Entra Eiendom AS er hovedsponsor for Vålerenga Ishockey. Hockeylaget er beviset på at lagånd og pågangsmot er en uslåelig kombinasjon. Som sponsor for en av landets beste og mest tradisjonsrike ishockeyklubber, er det en glede for oss å følge lagets innsats på isen. De, som vi, vet at man må stole på egen evne til utvikling og samarbeid for å kjempe i toppen. Ansatte, samarbeidspartnere og kunder har hatt stor glede av å følge mange spennende kamper på Jordal Amfi i 2003. Arenaen brukes også til interne arrangementer der humør og konkurranser bidrar til å sveise de ansatte sammen.

Vi har også sponset kulturinstitusjonen Norsk Folkemuseum. Vi bidrar til å ruste opp Trøndelagstunet, et relativt nyetablert tun rett ved siden av festplassen, i hjertet av museet. Det er en glede for Entra Eiendom AS å kunne bidra til dette.

Vi har en samarbeidsavtale med de fire curlinggutta som ble OL-helter over natten i Salt Lake City i 2002. Avtalen er inngått gjennom NIFs sponsorselskap onTarget AS, og inneholder flere spennende aktiviteter som har blitt gjennomført mellom partene i 2003. Entra Eiendom AS benytter curlinggutta som motivatorer og bidragsyttere til trivsel i egen organisasjon. I tillegg bruker vi curlingarenaen som en plass for kundepleie og relasjonsbygging, med humør og uformelle konkurranser som viktige suksesskriterier.

Curling-sporten har den profilen vi ønsker. Den kan assosieres med vårt eget fokus på topp prestasjoner, høye mål, humør og teambygging.

Vi gir også støtte til Bellona ved støtteannonse på deres Web-side.

ESTETIKK OG KUNSTNERISK UTSMYKKING

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

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

Entra Eiendom AS ser verdien i det som har vært skapt før oss. I vår portefølje har vi flere eiendommer med antikvariske og arkitektoniske verdier som det er viktig å ta vare på. En av de beste måtene å ta vare på disse verdiene er å legge til rette for fortsatt bruk. Gjennom et godt og åpent samarbeid med Riksantikvaren ivaretar vi dagens krav til bruk samtidig som antikvariske og arkitektoniske verdier bevares.

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

I 2003 inngikk Entra samarbeid med flere av leietakerne våre om kunstnerisk utsmykking av fellesarealene.

FORPLIKTELSER

Noen dager byr på større utfordringer enn andre. Vi vet det. Men vi har uansett tenkt å stå på. For en avtale er en avtale. Og en utfordring er en mulighet

58

59



eiendomsoversikt

EIENDOM	KOMMUNE	TOMTEAREAL	KONTOR	UNDERVISNING	UTVIKLING	ANNET	TOTAL
Kirkegaten 2B	Arendal	1.360	6.228	-	-	-	6.228
Kystveien 2	Arendal	283	874	-	-	-	874
Kirkeveien 226	Asker	2.287	2.287	-	-	-	2.287
Allehelgensgate 6	Bergen	2.898	14.508	-	-	-	14.508
Valkendorfsгатen 6	Bergen	1.963	13.366	-	-	-	13.366
Kaigaten 9	Bergen	1.555	9.823	-	-	-	9.823
Spelhaugen 12	Bergen	26.331	8.938	-	-	-	8.938
Kalifarveien 31	Bergen	17.961	8.069	-	-	-	8.069
Strømgaten 1 / Marken 37	Bergen	4.822	-	6.027	-	-	6.027
Tollbualmenningen 2a	Bergen	997	1.823	-	-	-	1.823
Nonneseterkvartalet	Bergen	43.000	-	-	-	-	-
Molovegen 10	Bodø	-	5.567	-	-	-	5.567
Tollbugata 2	Bodø	543	894	-	-	-	894
Malmskriverveien 2-4	Bærum	4.895	17.065	-	-	-	17.065
Øvre Torvei 1	Bærum	2.270	10.824	-	-	-	10.824
Strandveien 35	Bærum	3.000	6.756	-	-	-	6.756
Grini næringspark 13	Bærum	5.414	3.423	-	-	-	3.423
Nedre Storgate 18	Drammen	2.023	4.677	-	-	-	4.677
Hans Kiærsgate 1B	Drammen	1.319	3.551	-	-	-	3.551
Konggata 51	Drammen	6.585	-	3.403	-	-	3.403
Jernbanegaten 4	Eidsberg	5.884	603	-	-	-	603
Dr. Lundebys vei 3	Eidskog	844	340	-	-	-	340
Torbjørnsgate 25	Fredrikstad	1.582	4.500	-	-	-	4.500
Brochsgate 3	Fredrikstad	1.478	4.092	-	-	-	4.092
Tollbodbrygga 2	Fredrikstad	3.696	2.383	-	-	-	2.383
Storgaten 18 A	Gjøvik	734	1.248	-	-	-	1.248
Kragerøveien 9	Kragerø	1.623	1.050	-	-	-	1.050
Løkkebakken 20	Kragerø	2.000	340	-	-	-	340
Tordenskioldsgate 65	Kristiansand	17.377	25.370	-	-	-	25.370

EIENDOM	KOMMUNE	TOMTEAREAL	KONTOR	UNDERVISNING	UTVIKLING	ANNET	TOTAL
Kongsgård Allé 20	Kristiansand	18.050	-	19.674	-	-	19.674
Markensgate 19	Kristiansand	1.460	-	-	5.063	-	5.063
Vestre Strandgate 21	Kristiansand	838	1.707	-	-	-	1.707
Tordenskioldsgate 68	Kristiansand	1.400	1.525	-	-	-	1.525
Lømslands vei 23	Kristiansand	1.009	1.340	-	-	-	1.340
Lømslands vei 6	Kristiansand	2.307	1.205	-	-	-	1.205
Fjellanlegg	Kristiansand	-	850	-	-	-	850
St. Hansgate1	Kristiansand	-	516	-	-	-	516
Tordenskioldsgate 67	Kristiansand	650	490	-	-	-	490
Sigvard Gundersensgate 2	Kristiansand	250	192	-	-	-	192
Kristian IV s gate 77	Kristiansand	247	120	-	-	-	120
Storgata 19 A	Larvik	3.673	1.865	-	-	-	1.865
Jernbanegata 15	Levanger	590	2.557	-	-	-	2.557
Jonas Lies gate 20-28	Lillestrøm	13.001	7.906	-	-	-	7.906
Nittedalsgata 2b	Lillestrøm	1.254	3.004	-	-	-	3.004
Vogtsgate 17	Moss	7.079	9.391	-	-	-	9.391
Prins Chr. Augusts plass 3	Moss	-	-	-	4.416	-	4.416
Kongensgate 44	Moss	1.215	3.021	-	-	-	3.021
Jeløgata 2	Moss	3.730	-	-	800	-	800
Kongensgate 14	Narvik	-	3.297	-	-	-	3.297
Biskop Gunnerus gate 14	Oslo	2.520	50.946	-	-	-	50.946
Langkaia 1	Oslo	4.031	39.987	-	-	-	39.987
Brynsengfare 6	Oslo	26.020	36.382	-	-	-	36.382
Drammensveien, 42	Oslo	10.693	-	-	34.744	-	34.744
Fredrik Selmers vei 4	Oslo	13.415	32.606	-	-	-	32.606
Schweigaardsgate 15	Oslo	6.730	25.313	-	-	-	25.313
Middelthungsgate 29	Oslo	7.786	21.105	-	-	-	21.105
Munch-kvartalet (Universitetsgaten 2, Munchs gate 4 og Keysersgate 13/15)	Oslo	7.555	30.405	-	20.106	-	50.511

EIENDOM	KOMMUNE	TOMTEAREAL	KONTOR	UNDERVISNING	UTVIKLING	ANNET	TOTAL
Strømsveien 96	Oslo	6 495	18 018	-	-	-	18 018
Akersgaten 51/Apotekegaten 6	Oslo	2 088	-	-	16 345	-	16 345
Cort Adelers gate 30	Oslo	4 128	-	16 090	-	-	16 090
Grenseveien 92	Oslo	4 850	-	-	13 566	-	13 566
Drammensveien 60	Oslo	5 191	-	-	13 392	-	13 392
Henrik Ibsensgate 10	Oslo	2 479	13 038	-	-	-	13 038
Tordenskioldsgate 12	Oslo	1 590	13 028	-	-	-	13 028
Dronningensgate 16	Oslo	2 755	13 017	-	-	-	13 017
Hagegata 22	Oslo	-	11 376	-	-	-	11 376
Biskop Gunnerusgate 6	Oslo	-	9 149	-	-	-	9 149
Tollbugata 1A	Oslo	7 150	8 507	-	-	-	8 507
Kristian Augusts gate 23	Oslo	1 213	8 129	-	-	-	8 129
Pilestredet 19-21	Oslo	412	6 916	-	-	-	6 916
Kristian Augusts gate 15	Oslo	1 036	6 190	-	-	-	6 190
Wergelandsveien 27/29	Oslo	3 202	6 103	-	-	-	6 103
Cort Adelersgate 33	Oslo	1 752	-	-	5 548	-	5 548
Øvre Slottsgate 2B	Oslo	983	4 855	-	-	-	4 855
Dronningensgate 10-14	Oslo	695	-	-	-	4 381	4 381
Tvetenveien 22	Oslo	2 216	4 196	-	-	-	4 196
St. Olavsgate 4	Oslo	1 450	-	3 915	-	-	3 915
Aasta Hansteens vei 10	Oslo	2 698	3 700	-	-	-	3 700
Akersgata 34	Oslo	490	3 358	-	-	-	3 358
Kristian Augusts gate 21	Oslo	1 101	3 296	-	-	-	3 296
Akersgata 32	Oslo	486	2 170	-	-	-	2 170
Youngskvartalet	Oslo	1 496	-	-	2 000	-	2 000
Akersgata 36	Oslo	234	1 334	-	-	-	1 334
Fritznersgate 12	Oslo	897	897	-	-	-	897
Brynsengfaret 2	Oslo	3 090	-	-	-	-	-
Sverresgate 20	Porsgrunn	2 489	2 476	-	-	-	2 476

EIENDOM	KOMMUNE	TOMTEAREAL	KONTOR	UNDERVISNING	UTVIKLING	ANNET	TOTAL
Storgata 162	Porsgrunn	432	1 056	-	-	-	1 056
Strandgata 10	Risør	1 516	555	-	-	-	555
Tollbugata 1	Sandefjord	1 350	1 290	-	-	-	1 290
Sandarveien 1	Sandefjord	1 763	797	-	-	-	797
Korsgata 5	Sarpsborg	571	2 274	-	-	-	2 274
Instituttveien 24	Skedsmo	17 217	-	25 215	-	-	25 215
Telemarksgata 11	Skien	2 075	4 119	-	-	-	4 119
Holbergsgate 6	Skien	667	2 946	-	-	-	2 946
Langbrygga 1	Skien	477	1 250	-	-	-	1 250
Proff. Hanssensvei 10	Stavanger	45 691	24 152	-	-	-	24 152
Lerviksveien 32 og 36	Stavanger	9 633	9 048	-	-	-	9 048
Skansegata 2	Stavanger	1 590	4 474	-	-	-	4 474
Bergelandsgate 6	Stavanger	2 340	3 407	-	-	-	3 407
Lagårdsveien 78	Stavanger	-	2 124	-	-	-	2 124
Skrivervegen 26	Sorum	7 500	623	-	-	-	623
Storgata 29	Tinn	516	495	-	-	-	495
Grønnegata 122	Tromsø	2 366	6 700	-	-	-	6 700
Strandgata 41	Tromsø	2 518	5 749	-	-	-	5 749
Grønnegata 126	Tromsø	221	-	-	-	178	178
Vestregata 65	Tromsø	161	-	-	-	133	133
Tungasletta 2	Trondheim	19 999	14 358	-	-	-	14 358
Kongensgate 87	Trondheim	7 869	-	-	10 353	-	10 353
Brattørkaia 13 B	Trondheim	3 803	6 502	-	-	-	6 502
Dronningensgate 2	Trondheim	1 014	5 130	-	-	-	5 130
Storgaten 51	Tønsberg	1 068	4 334	-	-	-	4 334
Vågåvegen 44	Vågå	2 333	577	-	-	-	577
Annet	-	7 500	-	-	-	462	462
		547 833	64 894	126 333	5 154	881 853	-

kontakter

Sentraladministrasjonen
ADMINISTRERENDE DIREKTØR
Erik Løfsnes
el@entraeiendom.no

ØKONOMIDIREKTØR, CFO
Kjell Otto Larssen
kol@entraeiendom.no

INFORMASJONSSJEF
Mona Jacobsen
mja@entraeiendom.no

DIREKTØR FOR MENNESKELIGE RESSURSER
Sverre Vågan
sva@entraeiendom.no

DIREKTØR FOR FORRETNINGSUTVIKLING
Ole Sæthre
osh@entraeiendom.no

DIREKTØR FOR PROSJEKT OG UTVIKLING
Torodd Bøystad
tbo@entraeiendom.no

DIREKTØR FOR EIENDOM OG SERVICE
Hans Edvardsen
hed@entraeiendom.no

FINANSIDIREKTØR
Astrid Tveten
atv@entraeiendom.no

CONSERNCONTROLLER
Jørn Tangen
jta@entraeiendom.no

BESØKSADRESSE:
Biskop Gunnerus gate 14
0051 Oslo
Postadresse:
Postboks 3, 0051 Oslo
Telefon 21 60 51 00
Telefaks 21 60 51 01

REGION ØSTLANDET
REGIONDIREKTØR
Jon Tallberg
jtb@entraeiendom.no

BESØKSADRESSE:
Biskop Gunnerus gate 14
0051 Oslo
Postadresse:
Postboks 3, 0051 Oslo
Telefon 21 60 51 00
Telefaks 21 60 51 01

REGION SØRLANDET
REGIONDIREKTØR
Kjell Arne Lunde
kal@entraeiendom.no

BESØKSADRESSE:
Lundegt. 4 C
3724 Skien
Postadresse:
Postboks 2847, Kjørbekk
Telefon 35 58 72 50
Telefaks 35 58 72 51

REGION VESTLANDET
REGIONDIREKTØR
Jorunn Nerheim
jne@entraeiendom.no

BESØKSADRESSE:
Valkendorfs gate 6,
5012 Bergen
Postadresse:
Postboks 302, Sentrum
5804 Bergen
Telefon 55 56 83 00
Telefaks 55 56 83 01

REGION MIDT- NORDNORGE
REGIONDIREKTØR
Karl Fredrik Torp

BESØKSADRESSE:
Kongensgate 30
7012 Trondheim
Telefon 73 99 13 50
Telefaks 73 9913 51