

A close-up, profile view of a man with a beard and mustache, smiling and looking upwards and to the right. The background is a soft, out-of-focus blue. In the top right corner, there is a decorative graphic consisting of overlapping light blue and yellow circles.

*Årsrapport 2004*

3	<i>Dette er Entra Eiendom AS</i>
4	<i>Bra resultat i et svakt utleiemarked</i>
6	<i>Viktige hendelser 2004</i>
10	<i>Hovedtall og finansielle forhold</i>
16	<i>Eiendomsporteføljen</i>
20	<i>Vurderinger av markedsverdier – EVA</i>
22	<i>Årsberetning</i>
32	<i>Årsregnskap</i>
36	<i>Regnskapsprinsipper</i>
38	<i>Noter</i>
48	<i>Eierstyring og selskapsledelse</i>
52	<i>Virksomheten vår – strategisk fokus</i>
66	<i>Eiendomsoversikt</i>
70	<i>Kontakter</i>

# Dette er Entra Eiendom AS

Entra Eiendom AS ble etablert 1. juli 2000. Selskapet er blant landets største eiendomsselskaper, med en total eiendomsportefølje på 900.000 kvm.

Selskapet driver utvikling, utleie, forvaltning, drift, kjøp og salg av fast eiendom i Norge. Foruten Entra Eiendom AS består konsernet av Entra Service AS, Universitetsgaten 2 AS, Bishop Gunnerus gate 14 AS, Instituttveien 24 AS, Entra Kultur 1 AS, Langkaia 1 AS, Kr Augustgate 23 AS, Nonnen Utbygging AS og Krabugut 3 AS. Entra er deleier i selskapene UP Entra AS og OSU AS.

Det er staten v/Nærings- og handelsdepartementet som eier alle aksjene i selskapet. Styret består av fem eksterne medlemmer og to ansattrepresentanter. Entra Eiendom AS opererer i direkte konkurranse med private aktører på forretningsmessige vilkår. Selskapet er fullt ut finansiert i det private markedet.

Entra har siden oppstarten vokst fra en verdijustert balanse på 3,6 mrd. til ca. 13,4 mrd. Utviklingen i bokført totalkapital har fulgt en tilsvarende retning og er et resultat av de investeringene selskapet har gjennomført. Entrass hovedkontor ligger i Oslo.

Selskapet er organisert i 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 areal- effektive 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 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.

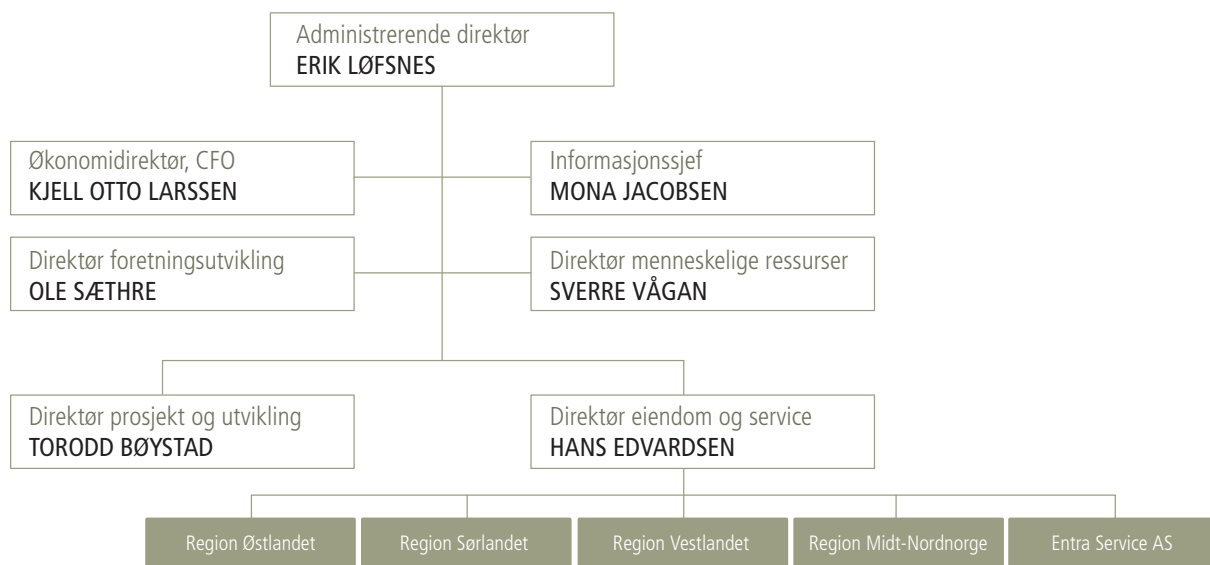
Selskapet har en solid basis for videre utvikling gjennom den etablerte kundeporteføljen som består av 88 prosent offentlige leietakere, med relativt langsiktige leiekontrakter.

Entra Eiendom AS har hovedfokus på eiendommer med sentral beliggenhet og god kvalitet. Prestisjelokaler skal være en liten andel av eiendommassen. 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 satsningsområdene for videre vekst for selskapet.

Eiendommassen 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 markeder.
- tilby utfordrende og attraktive arbeidsplasser.



## *Bra resultat i et svakt utleiemarked*

Entra Eiendom AS' oppdrag fra eierne er å oppnå markedsmessig avkastning på kapitalen. Det lave rentenivået i 2004 preget i stor grad markedsforholdene for næringsseiendom.

Mens 2003 var preget av en dramatisk økning i ledige kontorarealer, stabiliserte arealledigheten seg i 2004 på 11 prosent i Oslo. Leieprisene har totalt sett vært nedadgående i året som har gått. Det er gledelig at Entra Eiendom har opprettholdt en utleiegrad på 95 prosent til tilfredsstillende priser gjennom perioden.

Vi har ferdigstilt store prosjekter som Skattens Hus i Trondheim og underjordiske magasiner for Nasjonalbiblioteket i Oslo, startet store utviklingsprosjekter i Nonneseterkvartalet i Bergen, Brattøra i Trondheim og Bjørvika i Oslo.

Attraktive lokaler kombinert med et voksende servicetilbud har gitt oss et godt resultat i et relativt svakt utleiemarked

Vår ambisjon er å være et godt vertskap for kundene våre. I 2003 ble datterselskapet Entra Service AS etablert for å satse enda sterkere på tjenester og service. I 2004 er dette selskapet bygget videre. Selskapet formidler og tilrettelegger tjenester og aktiviteter som går utover forvaltning, drift og vedlikehold.

Entra Eiendoms overordnede mål er at vi skal ha fornøyde kunder. Kundebasen utgjør selskapets største verdi. Derfor gjennomfører vi kundeundersøkelser hvert år. Undersøkelsen i 2004 viste at 90 prosent av kundene våre er fornøyde med oss som vertskap.

Et velfungerende tjeneste/servicetilbud gir tilfredsstillelse for kunden og for oss som leverandør. Konsekvensen av dette er et mer attraktivt produkttilbud og økt kundelojalitet. I hverdagen kan kundene konsentrere seg om kjernevirksomheten sin.

Gjennom fornøyde kunder og et klart fokus på prioriterte markeder, har vi skapt en sterk markedsposisjon, lav risiko og et bra resultat. Selskapets resultater og verdistigning har mer enn innfridd eiernes avkastningskrav. Selskapets verdijusterte total kapital viser også en meget positiv utvikling.

For Entra Eiendom 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 materialer. 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 2004 har vi avsluttet gjennomgangen av Entrass eiendomsmasse med hensyn på kulturminneverdier. Rapporten er oversendt Riksantikvaren for behandling og drøfting.

I perioden har vi lagt vekt på å videreutvikle og tydeliggjøre Entrass verdigrunnlag. På bakgrunn av diskusjonene i organisasjonen er det besluttet å fokusere spesielt på følgende verdier:

- Vi er nyskapende
- Vi er åpne
- Vi er et godt vertskap

Vi legger stor vekt på å leve opp til disse verdiene.

Som en stor byggherre griper Entra Eiendom direkte inn i endringen av våre omgivelser.

Vi har derfor et særskilt ansvar for at egne bygg fremstår som eksempler med god estetisk utforming.

Entra Eiendom er med på å forme samfunnet vårt. Ikke bare ved å bygge og innrede de fysiske byggene, men også ved å engasjere oss i hvordan områdene rundt byggene skal se ut.

Vi påvirker direkte og indirekte hvordan områder vi som mennesker ferdes i blir til, hvordan kvartaler vi bor og jobber i blir til og endres, hvordan byen og byrommene utvikler seg og hvordan de som kommer dit lever i og med byen. Å være med på å utvikle byen – byutvikling - handler om samfunnet. Det er avgjørende å skape attraktive bymiljøer. Det er ikke bare arkitektur og kafeer. Like viktig er sosiale goder og kulturelt mangfold. I dette ligger at Entra Eiendom – av hensyn til det samfunnet vi er en del av – må være både bevarende og nytenkende. Entra Eiendom har, slik jeg ser det, et samfunnsansvar som handler om å ta hensyn til de økonomiske, miljømessige og sosiale konsekvenser i forhold til eiere, kunder, ansatte og andre interessenter.

I de snart fem årene som har gått siden Entra Eiendom AS 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 2004 viser at 85.6 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  
Administrerende direktør



## Viktige hendelser 2004

2004 har vært et år preget av prosjektgjennomføring og konsolidering, med lavere investeringsnivå enn de foregående år. Satsing også utenfor Oslo-regionen har vært i fokus, og både i Bergen og i Trondheim har selskapet satsset betydelig.

Det offentlige Norge er selskapets primære kundegruppe. I tråd med intensjonene ved opprettelsen av Entra Eiendom AS, bidrar selskapet gjennom sin tilstedeværelse til å skape konkurranse. Dette sikrer at primærkundene oppnår konkurransedyktige løsninger for å dekke arealbehovet, uavhengig av om Entra Eiendom har vunnet eller tapt konkurransene.

### Oslo S Utvikling AS

Bjørvika vil bli det mest aktive og sentrale byutviklingsområdet i Oslo de nærmeste årene.

Gjennom kjøpet av 1/3 av aksjene i Oslo S Utvikling AS i juni 2004, har Entra Eiendom AS ytterligere befestet sin satsing på utviklingen av Bjørvika og området rundt Oslo Sentralbanestasjon. Satsingen er en videreutvikling omkring Entrass eiendommer Biskop Gunnerus' gate 14 (tidligere Postgirobygget), Oslo Havelager, Tollboden og Schweigaardsgate 15. Oslo S Utvikling AS er ved Entra Eiendoms inntreden eiet med 1/3 hver av henholdsvis Linstow Eiendom AS, ROM Eiendomsutvikling AS og Entra Eiendom AS.

Bjørvika vil bli en bydel med blandet bebyggelse og bruk. Her vil det komme alt som karakteriserer et bysentrum, med kultur, forretninger, privat og offentlig virksomhet og boligbebyggelse, i tillegg til vann og grønne parker. Området vil også, gjennom nærheten til Oslo sentralstasjon og bussterminalen, få en meget god tilgang til offentlig kommunikasjon. Reguleringsplan for området er endelig godkjent, og bebyggelsesplan for første byggetrinn forventes godkjent første halvdel av 2005.

Utviklingen av Bjørvika er ønsket av det offentlige og betydelige ressurser legges ned fra det offentlige gjennom bygging av Opera, veier og annen infrastruktur. Prosjektet er allerede et eksempel til etterfølgelse i samarbeid mellom stat, kommune og private interesser, og Entra ser det som naturlig, gjennom Oslo S utvikling, å bidra til Bjørvika-området suksess.

Oslo S Utvikling planlegger byggestart for fra 20-40.000 kvm. i løpet

av 2005 og det er stor interesse fra flere potensielle leietakere. Det totale utbyggingspotensial for Oslo S Utvikling er på til sammen 315.000 kvm., hvorav ca. 80 prosent er næring og 20 prosent er bolig.

Tidligere konserndirektør for NCC Norge, Paul Lødøen, er ansatt som administrerende direktør for Oslo S Utvikling med virkning fra årsskiftet.

### Entra Kultur 1 AS

Entrass datterselskap Entra Kultur 1 AS omfatter selskapets betydelige investering i Nasjonalbiblioteket i Oslo, med rehabilitering og nybygging.

Det underjordiske magasinet ble ferdigstilt i juni 2004, og kontorbygget som bygges på baksiden av det opprinnelige bygget, samt rehabiliteringen av Nasjonalbiblioteket skal stå ferdig i juni 2005.

Bygningskomplekset, som i tillegg til Nasjonalbiblioteket og andre institusjoner underlagt Kirke- og Kulturdepartementet, skal huse advokatfirmaet Bull & Co. Fra 1. juli 2005.

Totalt omfatter prosjektet arealer på til sammen 34.000 kvm. Den offentlige andelen av leietakerne har inngått langsiktige leiekontrakter med selskapet.

### Biskop Gunnerus Gate 14

Entrass høyest profilerte bygg ble i 2004 fullt utleid igjen, etter at enkelte av leietakerne i bygget flyttet ut i 2003. Gjennomsnittsleien for bygget, som er ca. 50.000 kvm., er ca. NOK 2.100 pr. kvm., et nivå selskapet er fornøyd med i det vanskelige markedet vi har opplevd de siste par årene.

### Nytt liv i gamle tollboder

Det gamle tollpakkhuset i Stavanger er fullrehabilitert og har blitt til HALL TOLL. Alle gode krefter har bidratt til at det er blitt et restauranthus i tråd med Riksantikvarens retningslinjer. Andre etasje i bygget kan bli Stavangers nye storstue for ulike arrangementer og kan huse opp til 700 mennesker. Tollboden i Moss, et lite bygg på 510 kvm., er også ombygget, og tatt i bruk som restaurant.

Prosjektene er gode eksempler på en av selskapets viktige oppgaver

– å ivareta verneverdige eiendommer i tråd med krav fra antikvariske myndigheter, i tillegg til å utnytte selskapets eksisterende bygningsmasse og finne alternative bruksområder der hvor leietakernes behov endrer seg over tid.

#### **Nonneseterkvartalet i Bergen**

Nonneseterkvartalet er et nøkkelområde for fremtidig utbygging i Bergen. Entra Eiendom AS avholdt i 2004 en invitert arkitektkonkurranse om forslag til ny bebyggelsesplan for området, hvor Entra har investert i tomter i 2003 og 2004. Konkurransesprogrammet var utarbeidet etter drøftinger med Bergen kommune i etterkant av kommunens stort anlagte idekonkurranse om områdene rundt Store Lungegaardsvann, og ga etter kommunens eget ønske innspill til dens arbeid med kommunedelplan for dette området.

De innkomne forslagene viste stor bredde både om hva området bør inneholde og hvordan det bør utformes. Forslagene viste at høyhus gir de kvalitetene som er ønskelige for dette området. De ga grunnlag for en svært spennende diskusjon om hvilket utbyggingsprinsipp som gir flest kvaliteter tilbake til byen, samtidig som utbyggeres ønske om fleksibilitet blir ivarettatt.

Det er ikke tatt stilling til den endelige utforming av bebyggelsen, verken hva angår endelig høyde, retningsorientering eller arkitektur, annet enn at volumet bør ha en underdeling som muliggjør etappevis utbygging. Forslaget til Oslokontoret solheim + jacobsen arkitekter AS vant konkurransen.

#### **Skattens Hus i Trondheim**

I etableringsfasen for Entra Eiendom ble det utlyst konkurranse for bygging av nytt politihus i Trondheim. Resultatet var at Entra ikke hadde anledning til å delta i konkurransen, og politiet flyttet ut av politihuset i Kongensgate 87 i februar 2004.

Gjennom langsiktig arbeid og tidlig planlegging, var bygget på ny allerede utleid og planene klare for rehabilitering da politiet flyttet ut, og 29. november 2004 flyttet skatteetaten i Sør-Trøndelag inn i bygget. Slik er etaten blitt samlokalisert i ett bygg.

Det var offisiell åpning av bygget 11. januar 2005, med både finansminister Per Kristian Foss og skattedirektør Bjarne Hope tilstede.

Det kunstneriske utsmykningen ble fremhevet. Entra engasjerte kunstneren Håkon Gullvåg til å utsmykke vestibylen. Skattens hus er utleid i 10 år.

#### **Utvikling av Brattøra i Trondheim**

Vi er sikre på ny giv for hele Brattøra i Trondheim når vi bygger laboratorium for forskningsstiftelsen Sintef og flytter 150 ansatte til den gamle Frionorfabrikken. Først skal det gamle og forfalne industribygget rehabiliteres etter at Entra Eiendom kjøpte det av Trondheim Havn i 3. kvartal 2004.

Det 18.500 kvadratmeter store bygget skal gi rom for 150 ansatte og topp moderne forskningslaboratorier. Sintef Sealab er navnet på nyvinningsen som skal stå klar for innflytting 1. juli 2005.

Fra sine nye laboratorier skal havforskerne blant annet kunne studere fiskens verdikjede i havet, fra produksjon av yngel via oppdrett til foredling, og ikke minst analysere hvordan man kan begrense skadevirkningene av oljeforurensning i sjøen.

Fagenhetene som vil bli samlet på Brattøra, er Sintef Fiskeri og havbruk og Sintef Marin. Marintek, det marintekniske forskningsinstituttet, vil fortsatt bli liggende på Tyholt.

Entra har etablert et godt samarbeid med øvrige interessenter i området.

#### **Høyskolesenter i Drammen**

Entra Eiendom startet i 2004 en diskusjon med Drammen kommune om utvikling av «Drammensregionens kunnskapspark» på Union Brygge, et tidligere industriområde i umiddelbar nærhet til Drammen sentrum. Ambisjonen er å utvikle et vekstkraftig kunnskapsmiljø i Drammensregionen og styrke Drammen som student- og kunnskapsby. Bygningen skal huse både Høgskolen i Buskerud, Handelshøgskolen BI - BI Buskerud, Buskerud Fylkesbibliotek, Drammen folkebibliotek og diverse næringsvirksomhet, med rom for mulig utvidelse.

Selskapet Kunnskapsparken Drammen AS ble stiftet primo 2005 for å stå for utviklingen/utbyggingen. Entra eier 60 prosent i selskapet og kommunen de resterende 40 prosent gjennom Drammen Eiendom KF. Selskapet skal bygge ut og drifte kunnskapsparken og videreutvikle den

delen av tomten som ikke blir bebygd i første trinn.

Det ble avholdt en arkitektkonkurranse med fem kontorer i januar 2005, og vinneren ble det Oslo-baserte firmaet LPO Arkitektur og Design, som blant annet er kjent for å ha utformet Oslo Spektrum. Byggestart er våren 2005. Arealprogrammet er utarbeidet i et samarbeid mellom Entra og hovedleietakerne og tilsier en utbygging på ca. 20.000 kvm. BTA. Bygget er ventet å stå ferdig til studiestart høsten 2006.

#### Fylkesbygget i Tromsø

Entra Eiendom kjøpte i desember 2004 ca. 10.000 kvm. av fylkesbygget i Tromsø, med Fylkesmannen i Troms, Fylkesnemnda for sosiale saker, Nord-Troms jordskifterett og Statens Veivesen som leietakere. Kjøpet er et ledd i den strategiske satsningen på de større byene i landets regioner.

Kontraktene har gjenværende løpetid på 9 år.

#### Skattens Hus i Sandvika

I skarp konkurranse med private aktører vant Entra Eiendom AS oppdraget med å etablere et nytt bygg for samordning av skatteetatens arealbehov i Asker og Bærum.

Skattens hus vil bli på ca. 4.800 kvm. og inneholde både likningskontor som ligger under fylkesskattesjefen og skatteoppkreverne/kemnerne som kommunene selv har ansvaret for. Formålet med etablering i felles lokaler er å gi et samlet og bedre tilbud til skatteyttere og næringslivet i de to kommunene.

Det nye Skattens hus blir dermed å finne i et nybygg på tomten mellom trygdegården og jernbanestasjonen i Sandvika. Bygget skal etter planen stå ferdig senest i oktober 2006.

#### Ny ungdomsskole på Vøyenenga

Entra Eiendom AS vant konkurransen om å prosjektere, bygge og drifte både ungdomsskolen og idrettshallen på Vøyenenga i Bærum. Konkurransen om en fullverdig OPS-avtale (offentlig og privat samarbeid) var

knivskarp og mange kjempet til siste slutt om denne viktige avtalen. Entra skal drive skolen i minst 20 år. Kombinasjonen av vår kompetanse innen prosjektering, drift og service har vært utslagsgivende.

Bygget er planlagt tatt i bruk fra 2007.

#### Salg av eiendom

Entra Eiendom har gjennom året videreført arbeidet med å selge mindre eiendommer, som et ledd i selskapets spissing av porteføljen. Dette har medført salg av

Vågåveien. 44, Vågå  
Storgata 29, Rjukan  
Dr. Lundeby's vei, Skotterud  
Korsgata, Sarpsborg  
Skrivervegen, Sørumsand  
Kirkeveien 226, Asker  
Kristian VI's gate 77, Kristiansand  
Storgata 19, Gjøvik  
Cort Adelers gate 33, Oslo

Selskapet har i tillegg solgt Keyzers gate 15 til Fagforbundet da bygget var ferdig rehabilitert høsten 2004. Dette er i tråd med avtale inngått i 2003 om kjøp av Fagforbundets Kristian Augusts gate 23.

Pr. 30.12.04 ble Drammensveien 60 i Oslo overdratt til et KS v/Pareto, for NOK 307 millioner. Salget innebar en rekordpris i markedet. Bygget ble fraflyttet av Rikstrygdeverket i 2003, og Skanska er nå i ferd med å rehabilitere bygget som skal bli deres nye hovedkontor.

Bokført gevinst ved salg av ovenstående eiendommer er i størrelsesorden NOK 136,3 mill.

#### UP Entra AS

UP Entra AS er Entra Eiendoms selskap for forvaltning og utvikling av eiendom i Hedmark og Oppland for utleie til offentlige kunder. Selskapet er eiet



50/50 av Utstillingsplassen AS og Entra Eiendom AS og ble etablert i 2003.

Selskapet eier kontoreiendom hovedsakelig på Hamar men Tinghuset på Lillehammer er også innlemmet i selskapet. UP Entra hadde ved utgangen av 2004 en totalbalanse på 180,5 millioner kroner og forvaltet til sammen 18.000 kvm. Selskapet administreres av Utstillingsplassen AS.

Selskapet har utviklet og igangsatt flere prosjekter i 2004. I samarbeid med Hamar kommune er det etablert et 50/50 eiet selskap, Biohuset AS for utvikling og bygging av en kunnskapspark på Hamar. Bygging av første byggetrinn på 4.000 kvm. ble igangsatt i 2004.

I et 50/50 samarbeid med ROM Eiendomsutvikling AS ble avtale om utbygging av ny kollektiv terminal for Hamar inngått og igangsatt. Forøvrig forventes ytterligere to prosjekter i jernbaneområdet igangsatt i samarbeid med Rom Eiendomsutvikling ved inngangen til 2005.

#### **Kristiansand Kunnskapspark**

Kristiansand kommune utlyste i februar 2004 en konkurranse med formål å finne en samarbeidspartner som gjennom et offentlig-privat samarbeid skal etablere og utvikle Kristiansand Kunnskapspark.

Etter forutgående evaluering av de innkomne tilbudene, vedtok Kristiansand Bystyre å inngå samarbeidsavtale Entra Eiendom AS.

Kunnskapsparken skal lokaliseres på Gimlemoen i Kristiansand, og skal blant annet

- ha som formål å bidra til økt verdiskapning med utgangspunkt i forskningsresultater og avanserte produktideer.
- søke operative samarbeidsavtaler med universitet og høyskoler som befinner seg i nærområdet
- utvikle en siktetsmessig bygningsmasse for utleieformål, der leietakerne fortrinnsvis skal være kunnskapsbaserte bedrifter, forskningsmiljøer eller andre som bygger opp omkring overordnet målsetting.
- være møtested mellom høyskole, forskning, kapital, næringsliv og offentlig sektor.

#### **Kunnskapsbyen Eiendom**

I desember 2004 ble det gjennomført en aksjeoverdragelse fra Skanska AS til Entra Eiendom AS tilknyttet Kunnskapsbyen Eiendom AS. Transaksjonen innebærer at Entra Eiendom går inn som største aksjonær i selskapet.

Av andre større aksjonærer nevnes her SIVA Eiendom Holding AS og Campus Kjeller AS.

På Kjeller er det i dag ca. 3000 arbeidsplasser innen teknologiske fagområder. I strategisk næringsplan for Skedsmo kommune er det en målsetting å utvikle Kjellermiljøet til å omfatte ca. 10.000 arbeidsplasser innen teknologiske fagområder. Partene ønsker gjennom å satse på selskapet Kunnskapsbyen Eiendom AS, å bidra til denne målsettingen. Kunnskapsbyen Eiendom AS skal ta utgangspunkt i det unike potensialet i kompetanse-clusteret på Kjeller og gjennom nye utbyggingsløsninger styrke Kjeller miljøet som et av landets ledende forskningsbaserte innovasjonsmiljøer.

Entra Eiendom AS har tidligere bygd ut, og står som eier av Høyskolen i Akershus på Kjeller i Skedsmo. Gjennom sitt engasjement i Kunnskapsbyen Eiendom, ønsker Entra Eiendom å bidra til videreutvikling av virksomheten ved Høyskolen og i området forøvrig.

# Hovedtall og finansielle forhold

## TALL FOR KONSERNET ENTRA EIENDOM AS

2004

2003

2002

2001

Angitt i MNOK hvis ikke annet angitt

### RESULTATREGNSKAP

Driftsinntekter	1 072,2	855,9	673,8	637,3
Driftsutgifter eks. avskr.	387,9	406,1	377,8	211,4
EBITDA	684,3	449,8	296,0	425,9
Resultat før skatt	187,1	25,9	-17,8	139,1
Årsresultat	133,9	18,4	-13,3	99,7

### INVESTERINGER/SALG GJENNOM ÅRET

Nye investeringer i anleggsmidler	1 078,7	1 841,9	1 601,6	1 450,8
Salg av anleggsmidler	394,9	144,6	22,2	6,5

### SOLIDITET

Bokført balanse	8 768,4	8 127,2	6 518,0	5 070,4
Bokført egenkapital	1 288,2	1 274,1	1 505,7	1 519,0
Bokført egenkapitalandel	15 %	16 %	23 %	30 %
Verdijustert balanse	13 388,0	11 566,8	9 615,6	7 479,5
Verdijustert egenkapital	5 907,0	4 713,6	4 603,3	3 928,1
Verdijustert egenkapitalandel	44 %	41 %	48 %	53 %

### LIKVIDITET

Likviditetsreserve (inkl. kommitert uttrukket kredittramme)	1 930,4	2 403,8	805,1	232,2
---	---------	---------	-------	-------

### LÅNEPORTEFØLJE

Langsiktig rentebærende gjeld	6 835,4	6 222,3	4 667,7	2 989,7
Vektet gjennomsnittlig restløpetid (kapitalbinding), år	2,3	2,1	1,3	2,4
Vektet durasjon/rentebinding	3,8	4,6	4,7	4,3
Normalisert rentedeckningsgrad *)	2,2	2,0	2,2	2,3
Vektet rentekostnad i porteføljen pr. 31.12	5,2 %	5,9 %	6,7 %	-

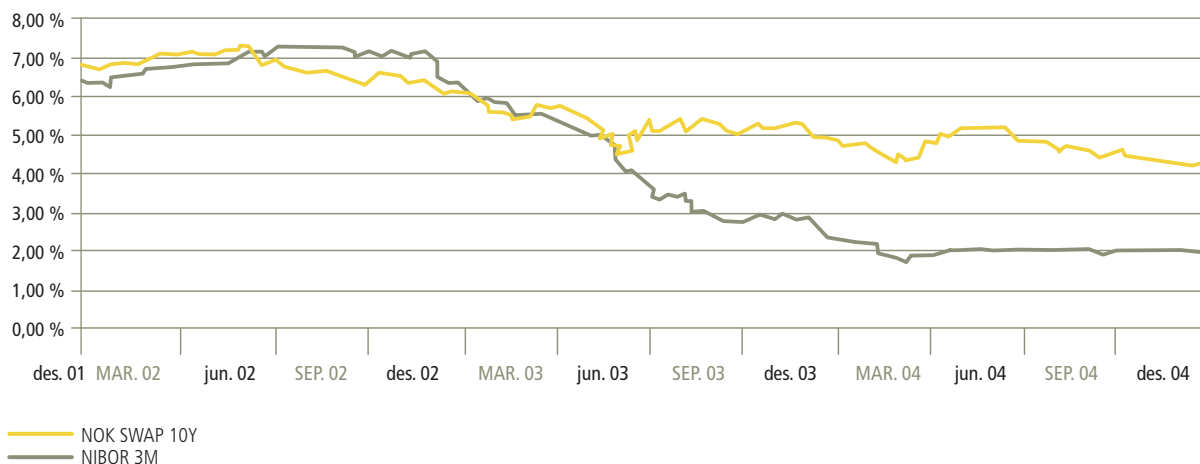
### EIENDOMSPORTEFØLJE/LEIEKONTRAKTER

Eiendomsmasse (antall kvm)	899 655	881 853	838 626	746 057
- hvorav prosjekter under utvikling:	122 600	126 333	217 991	186 223
Utleiegrad eks. utvikling	95 %	95 %	98 %	97 %
Utleiegrad utviklingsprosjekter	60 %	60 %	93 %	70 %
Vektet gjennomsnittlig rest løpetid kontrakter (år)	11,3 år	11,6 år	11,4 år	7,9 år

\*) Det benyttes en beregning av rentedeckningsgrad som justerer for investeringsrelaterte elementer

Driftsresultat justert for avsetninger fremtidige forpliktelser + avskrivninger + rehabiliteringskostnader + finansinntekter  
Rentekostnader

UTVIKLING I NORSKE RENTER 2002-2004



#### Utviklingen i finansmarkedene

Etter flere år med stagnerende økonomi i den industrialiserte verden, med tegn til bedring mot slutten av 2003, har 2004 vist til dels betydelig bedring. Et økonomisk oppsving har befestet seg, ledet an av USA som det sterkeste lokomotivet, i tillegg til Kina. Det er tydelig at de rekordmessige rentereduksjonene i de foregående år har stimulert økonomiene, selv om oppgangstegnene av og til kan synes noe skjøre. Arbeidsledigheten er fortsatt høy, og USAs underskudd på handelsbalansen er fortsatt betydelig.

Eurosonen opplever svakere vekst og den økonomiske situasjonen i Europa fragmentert.

Økte råvarepriser og bedre kapasitetsutnyttelse har bidratt til høyere prisvekst, og frykten for deflasjonsspøkelse som til tider var oppe i dagen i 2003, er nå erstattet av en inflasjonstakt som er på vei mot normalisering i en del land. Global konkurranse og produktivitetsvekst bidrar til å holde inflasjonen i tømmene.

Veksten i USA har for alvor trigget rentehevinger fra den amerikanske sentralbanken FED, og det er en unison oppfatning blant analytikerne om at dette vil fortsette gjennom 2004. Dette forventes å dra med seg andre lands renter også, og således forventer vi at de lange norske rentene vil kunne trekke oppover utover i 2005.

Den sterke veksttaket i norsk økonomi, synliggjort gjennom økt privat forbruk og etterhvert økt investeringsvilje, har bidratt til at Norges Bank også forventes å starte med rentehevinger i løpet av 2005. Tidspunktet er imidlertid avhengig blant annet av renteutviklingen i andre land, samt hvordan kronekursen utvikler seg. Det forventes en forsiktig utvikling.

Entra Eiendom er posisjonert slik at virkningene av en renteoppgang vil være redusert, samtidig som den andel som holdes med flytende rente er eksponert. Situasjonen føles årvåkent, og tilpasninger innenfor rammen av selskapets finanspolicy vurderes fortløpende.

#### Finansvirksomheten gjennom året

Selskapets gjeldende finansstrategi ble vedtatt i 2003. Hovedformålet med denne er å sikre at selskapet til enhver tid opprettholder den nødvendige kapitaltilgang for å gjennomføre selskapets gjeldende forretningsstrategier. Videre skal den valgte strategien sikre optimal kapitalstruktur og bidra til at finansieringen tilføres til en lavest mulig kostnad for konsernet og samtidig innenfor den definerte risikotoleransen.

Selskapets finanspolicy danner rammeverk for den finansielle styringen i Entra Eiendom. Selskapets finanspolicy definerer målsetninger, ansvar og fullmakter for håndtering av finansvirksomheten. Denne er tilpasset virksomheten for øvrig, og er gjenstand for årlig revisjon.

Selskapet har definert følgende relevante områder for finansiell risiko, og håndtering av disse:

#### REFINANSIERINGSRISIKO

For å begrense selskapets refinansieringsrisiko tilstrebes å benytte 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 seks 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 fire år, med tillatt variasjon innenfor et intervall mellom tre og seks år.
- Maksimalt forfall innenfor ulike tidsintervaller.
- Tilpasning av rentebindingsstrukturen for å støtte selskapets hovedvirksomhet, hensyntatt antatte fremtidige hendelser eller rentendringer i markedet, sett opp mot aktuell renterisikoeksponering.

#### VALUTARISIKO

Selskapet skal ikke påta seg direkte valutarisiko. Alle eventuelle 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. Eventuell manglende kredittverdighet skal kompenseres ved at det eventuelt kreves garantistillelse knyttet til de aktuelle forholdene.

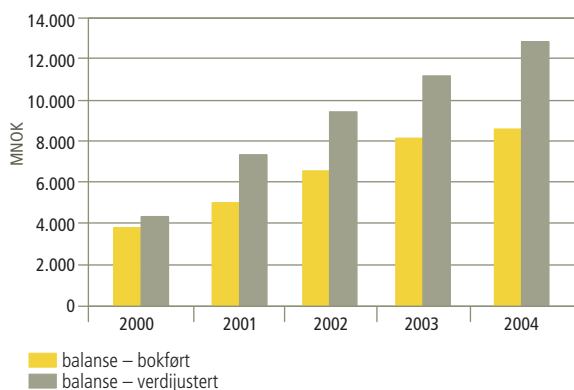
#### Overordnede finansielle nøkkeltall

##### SOLIDITET

Selskapet har opparbeidet betydelige verdier gjennom utviklingen av konsernets eiendommer og kontraktsportefølje siden etableringen i 2000.

Basert på eksterne markedsverdivurderinger av porteføljen, fremkommer det betydelige merverdier i konsernets balanse. Markedsverdivurderingene er gjennomført av to uavhengige sentrale aktører i det norske markedet for næringsseiendom.

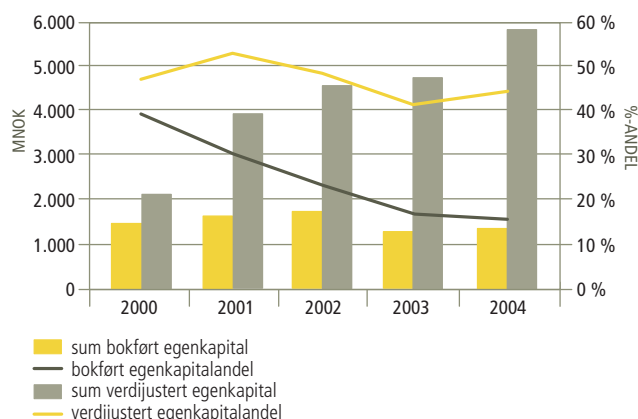
##### UTVIKLING I SELSKAPETS BALANSE



Det er sentralt for Entra Eiendom AS å ivareta konsernets solide finansielle posisjon, blant annet karakterisert ved en verdjustert egenkapitalandel på minimum 35 prosent. Bokført egenkapitalandel pr. 31.12.2004 var 14,1 prosent.

Videreutvikling og foredling av porteføljen har bidratt til at selskapets økte gjeld ikke har svekket soliditeten vesentlig. Pr. 31.12.2004 utgjorde verdjustert egenkapitalandel 44 prosent.

##### UTVIKLING I SELSKAPETS EGENKAPITAL



##### LIKVIDITET OG KONTANTSTRØM

Entra Eiendom har en solid løpende, positiv kontantstrøm fra den ordinære virksomheten. Konsernets netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde MNOK 567 i 2004.

Inntektsgrunnlaget er i stor grad basert på langsiktige kontrakter med solide leietakere. Andelen offentlige leietakere utgjorde pr. 31.12.2004 88 prosent. Dette er en reduksjon på to prosent fra 2003, basert på erverv og utvikling av nye og eksisterende eiendommer med et større innslag av private virksomheter.

##### RENTEDEKNINGSGRAD

Selskapet hadde en normalisert rentedeckningsgrad på 2,2 ved utgangen av 2004 (2,0 i 2003). Dette er i tråd med selskapets egen interne målsetting om å ha en rentedeckningsgrad på nivå med bransjen for øvrig – dvs. omkring 2. Rentedeckningsgraden er et sentralt nøkkeltall i bedømmingen av selskapet blant ulike finansielle aktører.

##### Finansiering/balanse

###### EGENKAPITAL

Staten v/Nærings- og handelsdepartementet (NHD) eier 100 prosent av aksjene i Entra Eiendom.

NHD har i tilknytning til statsbudsjettet for 2005 bedt styret i Entra Eiendom gi sine synspunkter omkring en (del-)privatisering av selskapet, herunder mulige privatiseringsalternativer.

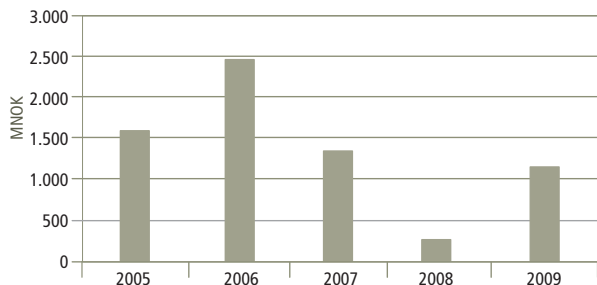
NHD måler sin avkastning ved utbytte og verdistigning, og har satt et avkastningskrav på verdjustert egenkapital etter skatt for 2004 på 6,5 prosent. Selskapet har en positiv EVA også for 2004. Akkumulert EVA siden etableringen av selskapet utgjør NOK 1,5 mrd. Det tilsier at selskapet har skapt merverdier utover eiernes og långivernes krav.

###### FREMMEKAPITAL

Selskapets totale gjeld ved utgangen av 2004 utgjorde MNOK 7.480, hvorav rentebærende gjeld utgjorde MNOK 6.835.

Selskapets langsiktige rentebærende gjeld hadde pr. 31.12.2004 følgende forfallsstruktur:

#### FORFALLSSTRUKTUR LANGSIKTIG GJELD



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

Gjennomsnittlig gjenværende løpetid for tilgjengelig finansiering var pr. 31.12.2004 2,3 år.

På tross av en relativt kortsiktig låneprofil, vurderes selskapets refinansieringsrisiko å være begrenset. Ny finansiering inngått i 2004 har bidratt til forlenget gjennomsnittlig løpetid. Selskapets virksomhet oppleves å være attraktiv utfra et kredittvurderingsperspektiv, og selskapet har opparbeidet seg en sterk posisjon i bank- og kapitalmarkedet i Norge og internasjonalt.

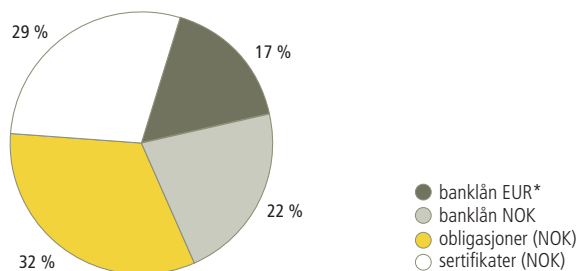
Tilgang på optimal finansiering er et sentralt område for selskapet, og videre utvikling av selskapets finansieringsstruktur er kontinuerlig i fokus.

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 og videre i 2004 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, dog slik at låneavtalene ikke begrenser selskapets muligheter til å utnytte alternative låneformer for deler av porteføljen.

Selskapets totale låneportefølje pr. 31.12.2004 på NOK 6.835 mill. fordelte seg på følgende låneformer:

#### FORDELING AV LÅNEPORTEFØLJEN



\*) BANKLÅN I EUR ER SIKRET MOT NORSKE KRONER VED EN BASISSWAP, SLIK AT SELSKAPETS VALUTAÆKSPONERING ER ELIMINERT.

Selskapet hadde gjennom de etablerte lånefasiliteter kommiterte, utrukne rammer på NOK 1.900 mill., for inndekning av fremtidig finansieringsbehov, samt back-up for selskapets sertifikatportefølje.

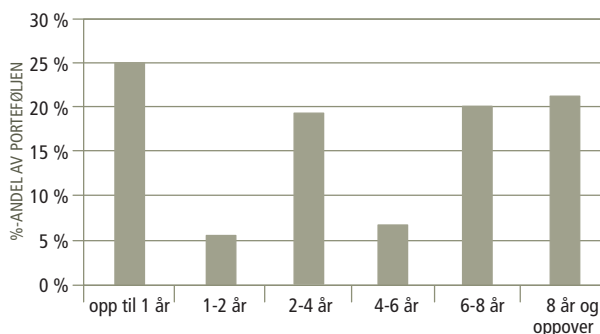
#### Rentebinding

Entra Eiendom har betydelig økonomisk risiko knyttet til utviklingen i det generelle rentenivået i norske kroner. Med bakgrunn i det aktuelle rentesynet, 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 avdekke de ulike risikoelementene.

Pr. 31.12.2004 var vektet gjennomsnittlig durasjon 3,8 (4,6 ved utgangen av 2003). Gjennomsnittlig lånerente i porteføljen var på det samme tidspunktet 5,19 prosent.

Porteføljen hadde pr. 31.12.2004 følgende spredning i forfallsstruktur:

#### FORFALLSSTRUKTUR RENTEBINDING



#### Finanskalender 2005

Foreløpig årsregnskap 2004

Årsregnskap 2004

1. kvartal 2005

2. kvartal 2005

3. kvartal 2005

Styremøte 17. februar 2005

Medio april

4. mai 2005

26. august 2005

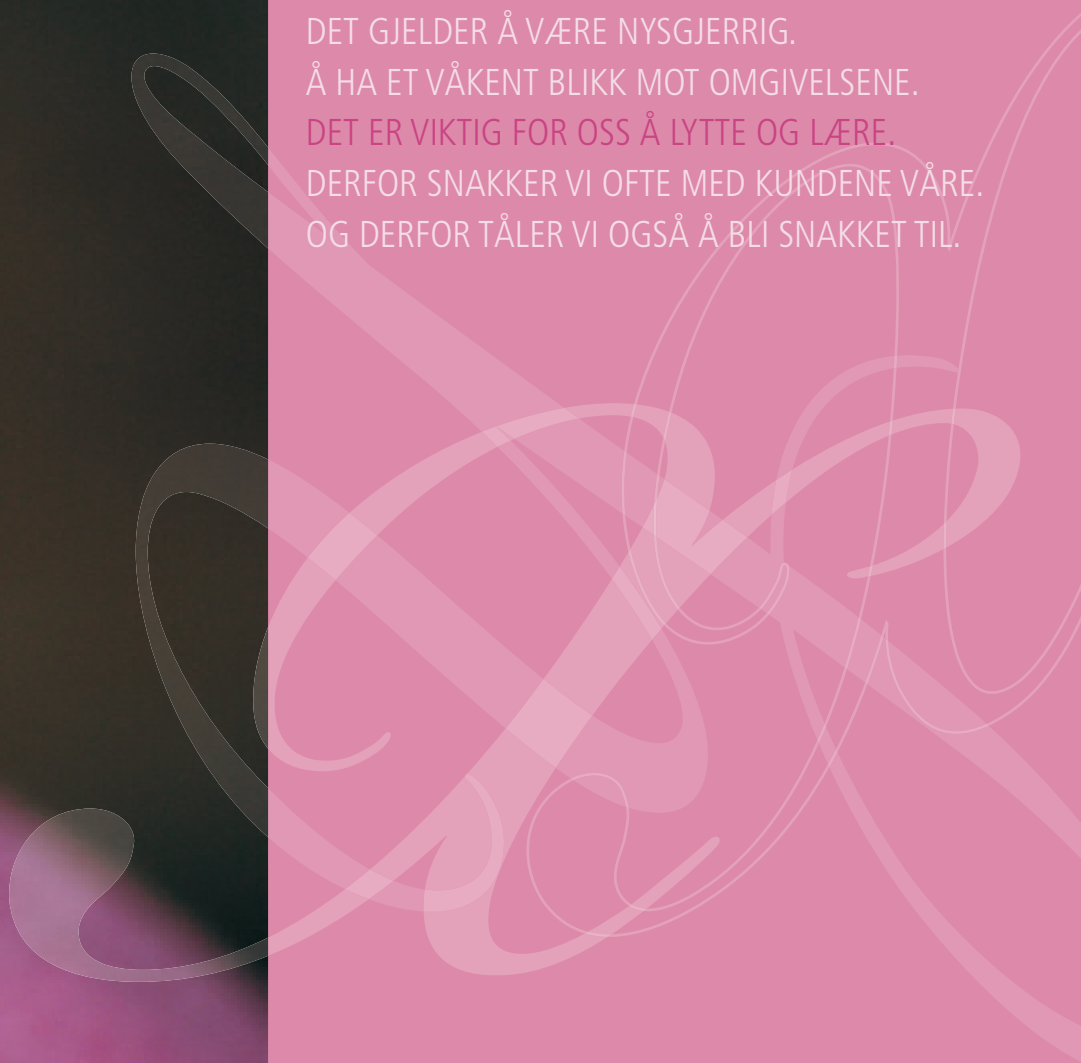
27. oktober 2005





# ÅPEN

DET GJELDER Å VÆRE NYSGJERRIG.  
Å HA ET VÅKENT BLIKK MOT OMGIVELSENE.  
DET ER VIKTIG FOR OSS Å LYTTE OG LÆRE.  
DERFOR SNAKKER VI OFTE MED KUNDENE VÅRE.  
OG DERFOR TÅLER VI OGSÅ Å BLI SNAKKET TIL.



# Eiendomsporteføljen

	BTA					VEKTET GJENVÆRENDE LEIETID	ÅRLIG INN- TEKT LØPENDE KONTRAKTER	ANDEL AV TOTALE LEIE- INTEKTER %
	KONTOR	UNDER- VISNING	ANNET	UTVIKLING	TOTAL			
<b>ØST:</b>					<b>549 671</b>	<b>12,7</b>	<b>650 468 517</b>	<b>69 %</b>
Oslo	352 478	26 130	14 946	75 981	469 535			
Akershus	49 012	25 255		5 869	80 136			
<b>SØR:</b>					<b>128 323</b>	<b>8,6</b>	<b>110 936 025</b>	<b>12 %</b>
Kristiansand	30 248	21 174	6 403		57 825			
Oslofjord og Agder	65 983	3 403	1 112		70 498			
<b>VEST:</b>					<b>105 759</b>	<b>6,3</b>	<b>108 073 395</b>	<b>11 %</b>
Bergen	56 527	6 027			62 554			
Stavanger	43 205				43 205			
<b>MIDT-NORD:</b>					<b>115.902</b>	<b>9,2</b>	<b>73 023 660</b>	<b>8 %</b>
Trondheim	39 890			40 750	80 640			
Tromsø	22 636		311		22 947			
Bodø	6 461				6 461			
Øvrig	5 854				5 854			
<b>SUM/TOTALT FOR SELSKAPET</b>	<b>672 294</b>	<b>81 989</b>	<b>22 772</b>	<b>122 600</b>	<b>899 655</b>	<b>11,3</b>	<b>942 501 597</b>	<b>100 %</b>

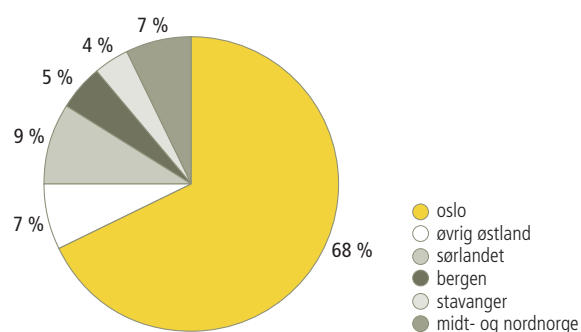


### Markedsverdi/konsentrasjon

Markedsverdien av selskapets eiendommer pr. 31.12.2004, basert på et gjennomsnitt av to uavhengige eksterne vurderinger, var NOK 12,9 mrd.

Selskapet eier totalt 110 eiendommer. Hovedtyngden av eiendomsverdiene (tilsammen 75 prosent) ligger i Oslo-området, og fordelingen er som følger:

GEOGRAFISK FORDELING VERDIER

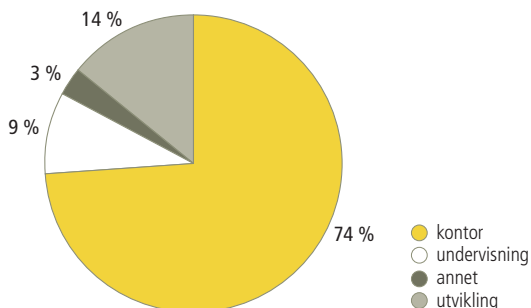


Konsentrasjonen av eiendomsverdiene sett i forhold til størrelse er også stor. De 30 mest verdifulle eiendommene utgjør NOK 10,4 mrd., eller 80 prosent av selskapets samlede verdier, pr. 31.12.2004.

### Segmenter

Selskapets hovedsatsning er innenfor kontorsegmentet, dog har selskapet fått et noe større fokus også på andre segmenter.

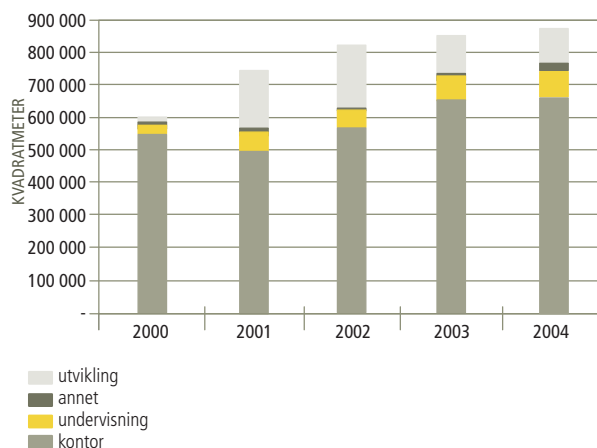
SEGMENTINDELING KVM



Totalporteføljen har økt med ca. 50 prosent i løpet av de siste årene, fra i underkant av 600.000 kvm i 2000 til i underkant av 900.000 kvm. ved utgangen av 2004.

Andelen utviklingseiendom er relativt uendret fra fjoråret, men det har skjedd en betydelig utskiftning. En rekke eiendommer er ferdigstilt og/eller solgt, blant andre Drammensveien 60 og Keyersgate 15 i Oslo og Kongensgate 87 i Trondheim, mens nye er kommet til, blant annet på Brattøra i Trondheim, samt at det er iverksatt rehabilitering i Grenseveien 92, Oslo.

UTVIKLING I EIENDOMSPORTEFØLJEN

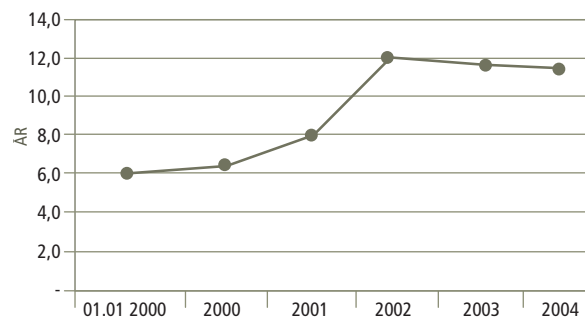


### Leieinntekter

Totalt kontraktsvolum for inngåtte leiekontrakter var ved årsskiftet MNOK 1.034. Endel av disse kontrakter (MNOK 91) gjelder fra ferdigstillelse av prosjekter som er under utvikling, slik at årsleie for løpende kontrakter var MNOK 943 pr. 31.12.2004.

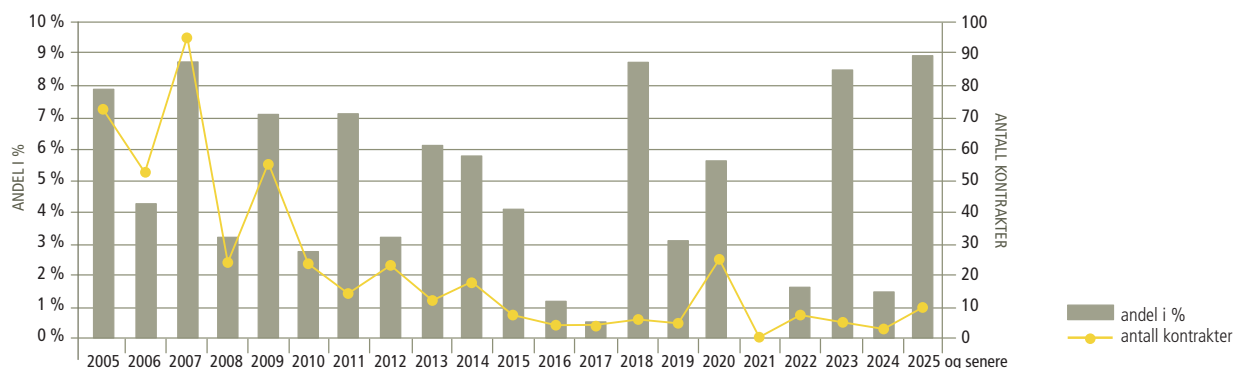
Konsernets leieinntekter de kommende årene er sikret gjennom lange leiekontrakter. Ved årsskiftet var vektet gjenværende kontraktstid 11,3 år. Vektet gjennomsnittlig gjenværende leietid er økt betydelig siden etableringen av selskapet.

VEKTET GJENVÆRENDE LEIETID



For å sikre minst mulig eksponering mot konjunkturer og svingninger i markedsløien, arbeides det med å optimalisere forfallsstrukturen i kontraktporteføljen. I Entra Eiendoms kontraktportefølje forfaller maksimalt 10 prosent av kontraktmassen målt i kroner i et enkelt år. Utløpsprofilen har vært under kontinuerlig forbedring siden etableringen år 2000.

FORFALLSSTRUKTUR KONTRAKTSPORTEFØLJE PR. 31.12.2004

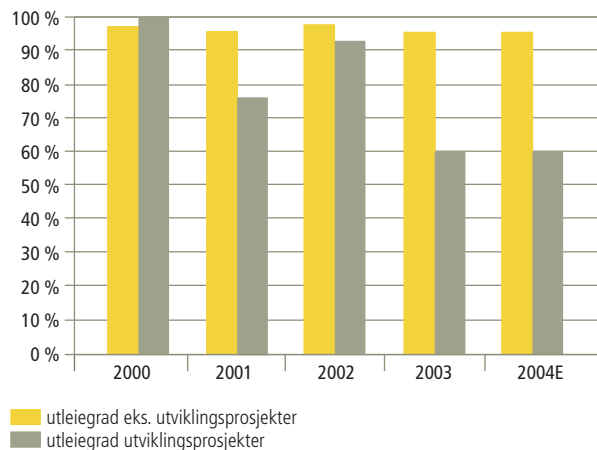


### Utleiegrad

Utleiegraden ved utløpet av 2003 utgjorde 95 prosent for selskapets løpende forvaltningsportefølje. Dette er uendret fra fjoråret, hvilket innebærer at selskapet har hatt suksess med markedsarbeidet under de vanskelige forhold som har preget markedet i 2004. 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 prosent.

Utviklingen i selskapets utleiegrad kan illustreres slik:

UTVIKLING I UMLEIEGRAD



Ved årsskiftet hadde Entra Eiendom 122.600 kvm. prosjekteiendommer under arbeid. Dette utgjør 13,6 prosent av konsernets samlede eiendomsmasse. Et viktig moment er at 60 prosent av prosjektporteføljen er forhåndsutleid. Denne andelen er uendret fra slutten av 2004, men har variert betydelig i løpet av 2004 gjennom at ferdigstilte prosjekter som er fullt utleid beveger seg over i forvaltningsporteføljen, og nye prosjekter tilkommer. I utleiegraden medregnes kun faktisk inngåtte leiekontrakter. For enkelte av prosjektene kan det forekomme rammeavtaler eller intensjonsavtaler som innebærer at den reelle andelen ledige arealer kan være lavere.

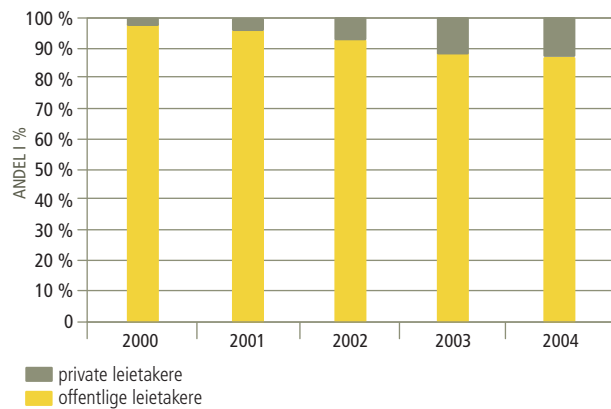
Det er gjennom denne løpende porteføljen av utviklingsprosjekter at selskapet har vist den største verdiutviklingen gjennom alle år i selskapets levetid, og utfra dette fremkommer den største andelen av selskapets EVA-utvikling.

### Leietakerstruktur

Pr. 31.12.2004 utgjør leieinntekter fra arealer utleid til offentlige leietakere 88 prosent av den samlede kontraktmassen. Dette utgjør en reduksjon på to prosent i forhold til året før, og er et resultat av forvaltning av eiendomsmassen i et konkurranseutsatt marked. Selv om andelen private leietakere har økt, har det samlede arealet av kontorlokaler som Entra forvalter for staten økt betraktelig (33 prosent over 5 år).

Den høye andelen offentlige leietakere medfører at selskapet har en svært lav risikoeksponering på leietakersiden, både når det gjelder kredittrisiko og konkursrisiko/opsigelsesrisiko.

LEIETAKERSTRUKTUR



# Vurderinger av markedsv verdier – EVA

## Vurderinger av markedsv verdier – EVA

I Entra Eiendoms 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 resultatlønskonto 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 og defineres som den merverdi som en virksomhet skaper i en gitt periode. Det er det samme som forvaltningsresultatet, dvs. et justert regnskapsresultat etter skatt, med fradrag for en kapitalkostnad basert på selskapets veide kapitalkostnad.

EVA ER FORVALTNINGSRESULTATET MINUS KAPITALKOSTNADEN FOR ANVENDT KAPITAL.

+	Forvaltningsresultat
-	Kapitalkostnad
=	EVA

SLIK BEREGNES FORVALTNINGSRESULTATET

+	Netto driftsresultat
-	Investeringer
+/-	Verdiutvikling av eiendommene
=	Resultat etter markedsv verdiendringer
-	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 kapital kostnaden.
- Markedsv verdiendringer 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 markedsv verdi for eiendommen for å være god.
- Skatt beregnes som 28 prosent av resultat etter markedsv verdiendringer.

## 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 eiendommens bokførte verdi og markedsv verdien, justert for latent skatt, legges til den totale anvendte kapital som grunnlag for beregning av kapitalkostnaden. Denne markedsv verdiutviklingen er også en del av beregningen av forvaltningsresultatet.

Med EVA vurderes dermed kapitalen til markedsv verdi og konsernet Entra Eiendom AS vurderes i henhold til en markedsmessig kapitalkostnad, verdijustert totalkapital (VTK) og verdijustert egenkapital (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 skapt merverdier utover dette.

EVA er godt tilpasset Entra Eiendom 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 fremtidige investeringer. Entra Eiendom AS verdivurderer samtlige eiendommer en gang per år ved en uavhengig taksering, noe som gir en fortløpende vurdering av markedsv verdien.

## EVA i Entra Eiendom

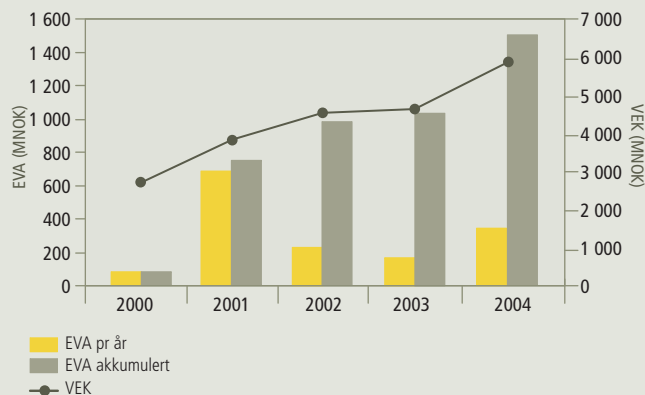
Tabellen viser oppnådd EVA i hvert år siden etableringen av selskapet.

Akkumulert EVA-beregning for konsernet Entra Eiendom 2000-2004 (alle tall i MNOK)

	2000	2001	2002	2003	2004	AKKUMULERT
Leieinntekter og andre inntekter	261	657	673	792	935	3 318
- Forvaltning, drift, vedlikehold og administrasjon	100	210	378	406	387	1 481
<b>= Driftsnetto</b>	<b>161</b>	<b>447</b>	<b>295</b>	<b>386</b>	<b>548</b>	<b>1 837</b>
+ Resultat av eksterne oppdrag	-	-	-	-	-	-
+ Renteinntekter	17	26	14	9	4	70
+/- Markedsverdiendringer	1 095	2 696	2 179	2 196	2 242	10 408
- Investeringer	875	1 346	1 337	1 552	1 574	6 684
+ Gevinst fra salg av eiendom	-	-	-	24	82	106
<b>= Resultat etter markedsverdiendringer</b>	<b>398</b>	<b>1 823</b>	<b>1 151</b>	<b>1 064</b>	<b>1 302</b>	<b>5 738</b>
- Skatt	111	510	322	298	364	1 606
<b>= Forvaltningsresultat</b>	<b>287</b>	<b>1 313</b>	<b>829</b>	<b>766</b>	<b>937</b>	<b>4 131</b>
- Kapitalkostnad (rente på anvendt kapital)	205	633	602	580	592	2 612
<b>= EVA</b>	<b>81</b>	<b>680</b>	<b>227</b>	<b>186</b>	<b>346</b>	<b>1 520</b>

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 markedsituasjonen som har vært den senere tid. Samlet har altså konsernet generert merverdier utover forventningene fra eier og långivere på vel 1,5 mrd kroner i perioden.

### UTVIKLING EVA OG VEK



### EVA BALANSEOPPSTILLING (alle tall i MNOK)

	2000	2001	2002	2003	2004
Sum aktiva	3 815	5 010	6 551	8 494	8 768
- Rentefri gjeld	-	-	-	89	164
+/- Merverdier justert for latent skatt	756	1 786	2 231	2 615	3 310
<b>= Sum sysselsatt kapital</b>	<b>4 571</b>	<b>6 796</b>	<b>8 782</b>	<b>11 020</b>	<b>11 914</b>

Entra Eiendom AS (heretter Entra) 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 Gunnerus gate 14 AS, Instituttveien 24 AS, Kr. Augustsgate 23 AS, Nonnen Utbygging AS, Langkaia 1 AS, Entra Kultur 1 AS og Krabugata 3 AS.

I tillegg eier selskapet aksjer i det felleskontrollerte UP Entra AS.

Selskapet eier også aksjer i følgende tilknyttede selskaper: Kunnskapsbyen Eiendom AS og Oslo S Utvikling AS.

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

Entra leier ut næringslokaler, i det vesentlige kontorlokaler, i større norske byer og tettsteder, med hovedvekt på Oslo- og Østlandsområdet. Den største kundegruppen er statlige leietakere. Ved utløpet av 2004 forvaltet konsernet 900.000 kvm fordelt på 110 eiendommer.

Gjennom 2004 har selskapet fortsatt å gjennomføre påbegynte prosjekter, men har hatt en noe lavere investeringstakt enn de tidligere årene. Nye leietakere har uttrykt tilfredshet med de nye arbeidsplassene som er etablert og med Entra som vertskap.

Også i 2004 har markedet for kontoreiendommer, spesielt i Oslo, vært preget av høy ledighet og vanskelige markedsforhold. Dette til tross for at den økonomiske veksten har tatt seg noe opp, basert på den stimulansen man har fått fra det lave rentenivået. Styret er tilfreds med at Entra har opprettholdt selskapets høye utleiegrad (95 prosent) gjennom perioden. Dette uttrykker en sterk posisjon og riktig kundefokus for å sikre selskapets videre utvikling.

I tråd med selskapets geografiske strategi, har det i 2004 vært satset mer på utvikling også utenfor Oslo-området. I Bergen har selskapet kjøpt tomter i Nonneseterkvartalet, en av de siste store, ubebygde tomtene sentralt beliggende i byen, nær Entras eget bygg «Statens Hus». I Trondheim arbeider selskapet for å utvikle Brattøra til et senter for maritim forskning, i samarbeid med bl.a. Sintef.

For å fokusere geografien ytterligere, er salg av mindre og perifere eiendommer videreført i 2004.

Profileringen av selskapet som en ledende utvikler av effektive kontorlokaler gjennom for eksempel Biskop Gunnerus' gate 14 (det tidligere Postgjørobygget) har blitt videreført gjennom 2004. Selskapet har blant annet satset på utviklingen i Bjørvika ved å investere i 1/3 av aksjene i Oslo S Utvikling (OSU). Et av de største og mest sentrale byutviklingsprosjektene i Oslo på lang tid vil således være et samarbeidsprosjekt mellom aksjonærene Linstow Eiendom AS, ROM Eiendomsutvikling AS og Entra Eiendom AS.

I Munch-kvartalet ble 2. etappe ferdigstilt i 2004 ved at Fagforbundet overtok Keyzers gate 15 ved ferdigstillelsen på høsten. Det som gjenstår er Borgarting Lagmannsrett som skal være ferdig våren 2005. Med dette vil et av de største prosjektene i selskapets historie være ferdigstilt.

Et annet sentralt prosjekt i selskapets portefølje er Nasjonalbiblioteket. Nye magasiner er tatt i bruk, og lokalene i det nye kontorbygget er leiet ut. Det skal stå ferdig samtidig med rehabiliteringen av det ærverdige biblioteket våren 2005.

## Resultat og balanse, finansielle forhold og likviditet

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Etter styrets vurdering er denne forutsetningen tilstede. Selskapet er i en sunn økonomisk stilling, med god likviditet.

## RESULTATREGNSKAP OG KONTANTSTRØM

Konsernets samlede driftsinntekter var MNOK 1.072,2 i 2004, en økning på MNOK 216,3 fra 2003. Leieinntektene var MNOK 882 i 2004, og innebærer en økning på MNOK 127,8 fra 2003. Inntektsøkningen kommer fra prosjekter som ble ferdigstilt og eiendommer kjøpt i 2004, blant annet Markensgate 19 i Kristiansand, Havnelageret i Oslo, Kongens gate 87 i Trondheim, Politi- og domstolsbygningen i Moss og Magasinet ved Nasjonalbiblioteket i Oslo. I tillegg var 2003 et år med ferdigstillelser av flere prosjekter. Helårseffekten av disse bidrar også sterkt til inntektsøkningen i 2004. Dette gjelder blant annet Biskop Gunnerus gate 14, Alnafossen kontorpark, Høgskolen i Akershus og Universitetsgaten 2.

Inkludert i driftsinntektene inngår salgsgvinster på samlet MNOK 136,3 mot MNOK 68,8 i 2003.

Driftsresultatet utgjorde MNOK 539,3 mot MNOK 320,2 i 2003. Samlede driftskostnader var MNOK 532,9, mot MNOK 535,7 i 2003. Konsernet har tidligere lagt skattemessige vurderinger til grunn for den regnskapsmessige kostnadsføring av vedlikehold i pågående rehabiliteringsprosjekter. Håndteringen for 2004 er lagt om. Dette medfører at kostnadsførbare rehabiliteringskostnader er derfor betydelig lavere i 2004 enn i 2003. Ordinære avskrivninger utgjorde MNOK 145 mot MNOK 129,7 i 2003, og økningen skyldes større forvaltningsportefølje.

Netto finansposter var MNOK -352,2 mot MNOK -294,3 i 2003. Gjennom 2004 har konsernet hatt en økning i rentebærende gjeld på 613,2 MNOK, mens gjennomsnittlig rentekostnad er redusert med 74 basispunkter fra 31.12.2003, knyttet til det lave rentenivået samt tilpasning av selskapets portefølje av renteinstrumenter.

Konsernets resultat før skatt ble MNOK 187,1 mot MNOK 25,9 i 2003. Årets skattekostnad utgjør MNOK 53,2.

Resultat etter skatt er MNOK 133,9 for konsernet Entra Eiendom, og MNOK 97,2 for Entra Eiendom AS.

Konsernets netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde MNOK 576,1 mot MNOK 163,5 for 2003. Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter ble MNOK -969,4 mot MNOK -1.710,6 for 2003. Nedgangen skyldes i hovedsak lavere prosjektaktivitet i 2004 enn året før. Den lavere investeringsaktiviteten gir seg utslag i lavere gjeldsopptak, og dette sammen med utbyttebetaling for 2003 gir en netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter på MNOK 249,8. Samlet netto endring i likvider for året utgjør MNOK -152,5.

## BALANSE OG EGENKAPITAL

Konsernets bokførte totalkapital ved utgangen av året var MNOK 8.768,4, og innebærer en netto økning på MNOK 641,2 siden 2003. Bokført verdi på konsernets eiendoms- og prosjektportefølje har gjennom 2004 økt med MNOK 682,4 etter regnskapsmessige avskrivninger og gjennomførte salg.

Konsernets bokførte egenkapitalandel pr. 31.12.2004 var 14,7 prosent mot 15,7 prosent året før. Basert på et gjennomsnitt av to eksterne, uavhengige verdvurderinger fremkommer det merverdier i størrelsesorden NOK 4,4 mrd. i konsernet utover de bokførte verdier. Basert på dette vurderes konsernets soliditet å være tilfredsstillende.

Det er gjort en balansemessig avsetning på 71,9 MNOK for dokumentavgift og tinglysningsgebyr for eiendommer overdratt ved etableringen av Entra Eiendom AS. For eiendommer som inntil 31.12.2004 er solgt, er det gjort tilsvarende resultatmessig avsetning på 5,6 MNOK. I tråd med egen lov fastsatt av Stortinget og tidligere praksis ved eiendomsoverdragelser knyttet til statlig omorganisering ble det ved etableringen av Entra Eiendom AS ikke betalt dokumentavgift og tinglysningsgebyr for eiendomsporteføljen. ESA foretar nå vurdering av om dette bryter med forbudet om statsstøtte, og det forventes avklaring på denne saken i løpet av 2005. Avsetningene vil bli tilbakeført dersom ESAs vedtak blir i tråd med de opprinnelige forutsetningene.

#### FINANSIERING OG LIKVIDITET – FINANSIELL RISIKO

Styring av finansiell virksomhet er regulert gjennom etablerte rammer i finansstrategi og finanspolicy. Det er styrets oppfatning at dette er tilpasset selskapets virksomhet og målsetninger.

Selskapet har definert renterisiko, valutarisiko, refinansieringsrisiko/likviditetsrisiko og kreditt- og motpartsrisiko som relevante kategorier av finansiell risiko.

Selskapets renterisiko håndteres utfra definert finanspolicy, med rammer som omfatter gjennomsnittlig løpetid og sikring innenfor ulike tidsintervaller. Gjennomsnittlig rentesats for konsernets portefølje av lån og renteinstrumenter var pr. 31.12.2004 5,19 prosent p.a.

Selskapet skal ikke påta seg valutarisiko, og eksponering knyttet til finansiering i fremmed valuta er sikret gjennom rente- og valutawapper.

Selskapets refinansierings-/likviditetsrisiko er etter styrets oppfatning begrenset, på tross av en relativt kort gjennomsnittlig løpetid. Selskapets finansiering er i dag sammensatt av bank- og kapitalmarkedsinstrumenter med en spredt forfallsstruktur fra 2005-2009, som gir fleksibilitet for fremtidig utvikling. Kapitalmarkedet har gjennom 2004 utviklet seg til låntagernes fordel, med lavt rentenivå og god tilgang på likviditet.

Selskapet søker å styre likviditeten stramt, slik at konsernets likvide midler, inkludert likvide finansielle plasseringer pr. 31.12.2004, utgjorde MNOK 30,4. I tillegg hadde selskapet pr. 31.12.2004 kommiterte, utrukne finansieringsrammer hos norske banker på til sammen 1,9 mrd. kroner. Selskapet har således tilgjengelig likviditet til å dekke de definerte behov.

Kreditt- og motpartsrisiko er begrenset med den eksisterende leietakerstruktur. 88 prosent består av offentlige leietakere. Øvrige kunder kredittvurderes, og eventuell manglende soliditet skal kompenseres ved at det stilles tilfredsstillende sikkerhet.

Konsernets evne til egenfinansiering av investeringer er tilfredsstillende.

Samlet gjeld i konsernet pr. 31.12.2004 var MNOK 7.480,2. Samlet rentebærende gjeld i konsernet utgjorde MNOK 6.835,4 pr. 31.12.2004.

#### Årsresultat og disponeringer

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet i Entra Eiendom:

Foreslått utbytte	Kr 120.000.000
Overført fra annen egenkapital	Kr -22.840.812
<b>Totalt disponert</b>	<b>Kr 97.159.188</b>

Selskapets frie egenkapital pr. 31.12.2004 var kr 163.034.785,-.

#### Aksjonærforhold

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

Nærings- og Handelsdepartementet ba høsten 2004 selskapets styre om å utrede:

- hvilke industrielle og finansielle strategier som best vil fremme selskapets utvikling og de formål og forutsetninger som ble lagt til grunn for selskapsdannelsen
- den økonomiske og operasjonelle risiko knyttet til selskapets utvikling,
- synspunkter omkring en (del)privatisering av selskapet, herunder mulige privatiseringsalternativer

Styret ble bedt om å levere sin utredning til departementet medio februar 2005.

#### Eierstyring og selskapsledelse

I Entra Eiendom AS er fokus på Eierstyring og Selskapsledelse (Corporate Governance) 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 på sikt kan oppnå økt verdiskapning og redusert risiko.

Sentralt for å sikre selskapets fundament for videre utvikling er det definerte verdigrunnlaget og de etiske retningslinjene, som er en sentral del av selskapets overordnede strategidokument. Selskapet har definert følgende verdigrunnlag og etiske retningslinjer:

Entra Eiendom skal:

- imøtekomme kunders behov og forventninger
- vise respekt for kunder, medarbeidere og samarbeidspartnere

Forretningsetikk:

- opptre redelig og ansvarlig i alle sammenhenger
- aksepterer ikke brudd på etiske og moralske spilleregler
- misbruker ikke makt

Det arbeides kontinuerlig med å implementere disse verdiene og retningslinjene i hele organisasjonen.

Styret i Entra Eiendom er endret i 2004. Tre nye aksjonærvalgte styremedlemmer og én ny representant for de ansatte er valgt for to år.

### Tilnærming til international financial reporting standards

Styret i Entra Eiendom har vedtatt at selskapet inntil videre skal videreføre eksisterende regnskapsprinsipper. Forberedelsene frem mot en fremtidig konvertering til IFRS, som selskapet startet allerede i 2003, fortsetter imidlertid frem mot konvertering på et senere tidspunkt.

### Arbeidsmiljø og personale

Ved utgangen av 2004 hadde Entra Eiendom totalt 133 ansatte. Dette utgjorde 129,5 årsverk. Dette er en moderat reduksjon i forhold til utgangen av 2003.

Turnover for 2004 var på 3,7 prosent. Dersom man ser bort fra naturlig avgang (pensjonsavgang), var det ingen som sluttet i Entra i 2004 for å arbeide hos en annen arbeidsgiver. Turnover på 3,7 prosent er noe lavere enn målsetningen.

Sykefraværet i selskapet var på 5,98 prosent av total arbeidstid. Sammenlignet med 2003 er dette en økning på 0,47 prosent. Sykefraværet for 2004 er 1,48 prosent høyere enn fastsatt mål. Selskapet hadde en positiv utvikling i 4. kvartal 2004 da sykefraværet var på 5 prosent. Sykefraværet i Entra Eiendom er lavere enn sykefraværet totalt i Norge, og på linje med bransjens fraværstall (forretningsmessig tjenesteyting, eiendomsdrift). Det arbeides med tiltak for å redusere sykefraværet i selskapet.

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 2004. 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 var 21,8 prosent kvinner i 2004. Det er en forbedring av kvinneandelen på 1,8 prosent i forhold til 2003. 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. Det viser seg å være krevende å øke antallet kvinner i disse stillingene.

Kvinneandelen i administrasjonen utgjorde 36,7 prosent. Det ble ikke rekruttert kvinner i lederstillinger i 2004.

Av styrets fem aksjonærvalgte medlemmer er to kvinner, tilsvarende 40 prosent.

I Entra er det like arbeidstidsordninger uavhengig av kjønn.

Seks prosent av arbeidstakerne i Entra jobber deltid, og av disse utgjør kvinneandelen 62,5 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 eiendommenes 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 2004 har Entra avsluttet gjennomgangen av eiendomsmassen med hensyn på kulturminneverdier. Et forslag til verneplan er oversendt riksantikvaren for behandling. Drøftingene med Riksantikvaren vil ha som mål å avklare hvilke eiendommer det er aktuelt å gi en formell vernestatus gjennom fredning. Verneplanen vil på denne basis sortere eiendommene i vernede eiendommer, øvrige eiendommer med kulturminneverdier og eiendommer uten kulturminneinteresser.

### Fremtidig utvikling

Entra har siden etableringen i 2000 vært gjennom en betydelig vekst og utvikling. Selskapet har utviklet seg til å bli en velkjent og industriell aktør i bransjen.

### MARKEDSUTVIKLING

Ledighetsgrad for kontorlokaler i Oslo har etter flere års økning stabilisert seg, og lå høsten 2004 på 11 prosent. Det er imidlertid tydelige tegn til nedgang i ledighet for attraktive lokaler i sentrum. Leieprisene i Oslo har totalt sett vært nedadgående i 2004, men for de mest attraktive lokalene opplevde man en svak økning mot slutten av året. Dette kan tyde på at den generelle leieprisutviklingen er i ferd med å snu. Som alltid merkes dette først i pressområdene.

Markedet i de store byene utenfor Oslo har hatt en forholdsvis stabil utvikling. Leieprisene i disse områdene ligger betydelig lavere enn i Oslo, og få arealer ligger høyere enn 1200-1300 kr/kvm.

Det lave rentenivået gjorde seg mot slutten av 2004 tydelig gjeldende i markedet for kjøp og salg av eiendommer. Flere transaksjoner ble gjennomført til rekordlave yield-nivåer.

Markedsekspertene forventer at rentenivået øker i løpet av 2005. Dette vil i tilfelle kunne medføre økt yield-nivå og lavere eiendomsverdier.



Transaksjonsmarkedet for eiendom forventes imidlertid å være godt i 2005 da eiendom for mange fremdeles vil framstå som en attraktiv investering i forhold til lave bankrenter og et usikkert aksjemarked.

#### PRIORITERTE OMRÅDER

Entra Eiendoms leietakere består av 88 prosent offentlige virksomheter. Selskapets primære kundeforhold er definert som det offentlige Norge. Gjennom løpende kunderelasjoner har selskapet opparbeidet solid kunnskap om denne kundeforholdens 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.

Entra søker å ta en posisjon i videre byutvikling som følger av det samfunnsansvar som påligger en betydelig aktør i dette markedet. Entrass mest sentrale målsetting er likevel å ivareta den eksisterende portefølje og kundemasse, og videreutvikle eiernes verdier best mulig.

Entra Eiendom AS driver utelukkende virksomhet i Norge, og har innenfor gjeldende strategi ingen planer om internasjonal satsning. Det er selskapets uttalte målsetting å være ledende i de prioriterte markedene, som defineres som de 7 største regionsentra i landet.

Entra Eiendom skal operere i konkurranse med private aktører i markedet. Det er en forutsetning for suksess at selskapet kan møte denne konkurransen på like vilkår. Markedsmessige forutsetninger er sentralt for å beholde selskapets handlekraft, og derved muliggjøre den beste verdiutvikling av eiendommene.

Det offentlige Norge er selskapets primære kundeforhold. I tråd med intensjonene ved opprettelsen av Entra Eiendom AS bidrar selskapet gjennom sin tilstedeværelse til å skape konkurranse. Dette sikrer at primærkundene oppnår konkurransedyktige løsninger for å dekke arealbehovet, uavhengig av om Entra Eiendom har vunnet eller tapt konkurransene.

Selskapet er en sterk industriell aktør i eiendomsmarkedet i Norge. Videre har selskapet en profesjonell organisasjon med 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.

Det er styrets oppfatning at selskapet har et betydelig finansielt handlingsrom.

#### FRAMTIDIGE INVESTERINGER

Entra Eiendom har som strategisk målsetting å ha minimum 15 prosent av selskapets portefølje i utviklingseiendom. Av en total eiendomsmasse på 899.655 kvm, utgjør 122.600 kvm eller 13,6 prosent utviklingseiendom som står overfor ombygging, rehabilitering, påbygg eller nybygging. Dette er en konsekvens av nye investeringer i tillegg til at enkelte eiendommer ved leiekontraktens utløp blir ledigstilt.

Gjennom satsningen i Bjørnvika (via Oslo S Utvikling AS) vil Entra Eiendom delta i en videreutvikling av en ny sentral bydel i Oslo.

Selskapet vil også ha et større fokus omkring utviklingen i regionsentra også utenfor Oslo, blant annet ved bygging i Nonneseterkvartalet i Bergen og langs Brattøra i Trondheim.

Entra er engasjert i kunnskapsbygg gjennom Kristiansand Kunnskapspark, Kunnskapsparken Drammen, Kunnskapsbyen Eiendom Kjeller samt Biohuset Hamar.

Selv om investeringstakten har vært noe lavere i 2004, er det initiert en rekke prosjekter som vil kreve betydelige investeringer også fremover.

#### FINANSIELL UTVIKLING

Når det gjelder makroøkonomisk utvikling, forventes det økonomiske oppsvinget man har sett i 2004 å fortsette. Dette bør gi et høyere aktivitetsnivå og på sikt bedret etterspørsel etter kontorlokaler. Det forventes at både korte og lange norske renter vil stige mot slutten av 2005.

Selskapet er posisjonert slik at det i dag drar nytte av det lave kortsiktige rentenivået, samt at de langsiktige rentebindingene vil minske effekten på porteføljen av en forventet renteoppgang.

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. Selskapets posisjon i finansmarkedene er sterk, og gir rom for å hente inn kapital for å gjennomføre planlagte investeringer. 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 17. februar 2005

#### Grace Reksten Skaugen

Styrets leder

#### Trond Reinertsen

Styremedlem

#### Gerd Kjellaug Berge

Styremedlem

#### Finn Berg-Jacobsen

Styremedlem

#### Knut Grøholt

Styremedlem

#### Bjørnar Sletten

Styremedlem

(ansattrepresentant)

#### Kåre Greaker

Styremedlem

(ansattrepresentant)

#### Erik Løfsnes

Administrerende direktør









DA HJELPER DET Å VÆRE VILLIG TIL  
Å SNU SEG. TA EN RISIKO.  
VÅGE Å GÅ I EN ANNEN RETNING.



# NYSKAPENDE

ALLE KUNDER HAR FORSKJELLIGE BEHOV, OG DE HAR  
BEHOV SOM FORANDRER SEG. HELDIGVIS. FOR VI  
LIKER FORANDRING. **VI LIKER UTFORDRINGER.** MEN  
MEST AV ALT LIKER VI Å SKAPE NOE NYTT.



# Årsregnskap

Resultatregnskap 01.01-31.12 (alle tall i NOK 1000)

ENTRA EIENDOM AS			NOTE	ENTRA EIENDOM KONSERN			
2002	2003	2004		2004	2003	2002	
<b>DRIFTSINNEKTER</b>							
588 336	641 342	646 763	Leieinntekter	10	882 027	754 188	620 391
21 146	68 786	122 843	Gevinst ved salg av eiendommer	2	136 325	68 786	21 146
31 805	20 770	24 179	Annen driftsinntekter		53 857	32 956	32 277
<b>641 287</b>	<b>730 898</b>	<b>793 785</b>	<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 072 209</b>	<b>855 930</b>	<b>673 814</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>							
133 951	49 029	50 438	Vedlikeholdskostnader		55 629	68 071	241 875
781	18 858	19 207	Rehabiliteringskostnader		20 693	154 425	781
115 078	151 206	282 391	Andre driftskostnader	11, 14	311 558	183 581	135 123
82 330	94 695	93 086	Ordinære avskrivninger	2	145 030	129 665	109 891
-	-	-	Avskrivning goodwill		-	-	65
<b>332 140</b>	<b>313 788</b>	<b>445.122</b>	<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>532 909</b>	<b>535 742</b>	<b>487 735</b>
<b>309 147</b>	<b>417 110</b>	<b>348.664</b>	<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>539 300</b>	<b>320 188</b>	<b>186 080</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>							
20 850	130 643	143 340	Renteinntekter fra selskap i samme konsern		-	-	-
12 918	8 153	4 010	Renteinntekt		4 191	8 807	13 423
1 073	34	36	Annen finansinntekt		21	34	1 073
-161 586	-309 927	-351 914	Rentekostnad		-347 692	-293 932	-217 778
-618	-9 103	-8 700	Annen finanskostnad		-8 712	-9 161	-618
<b>-127 363</b>	<b>-180 200</b>	<b>-213 227</b>	<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>-352 193</b>	<b>-294 252</b>	<b>-203 901</b>
<b>181 784</b>	<b>236 910</b>	<b>135 436</b>	<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>187 108</b>	<b>25 936</b>	<b>-17 823</b>
51 535	66 467	38 230	Skattekostnad på ordinært resultat	9	53 229	7 504	-4 523
<b>130 249</b>	<b>170 443</b>	<b>97 206</b>	<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>133 879</b>	<b>18 433</b>	<b>-13 299</b>
<b>Disponering av årsresultatet:</b>							
-	250 000	120 000	Utbytte		120 000	250 000	-
163 704	-79 557	-22 794	Annen egenkapital		13 879	-231 567	-13 299



Eiendeler 31.12 (alle tall i NOK 1000)

ENTRA EIENDOM AS			NOTE	ENTRA EIENDOM KONSERN			
2002	2003	2004		2004	2003	2002	
<b>ANLEGGSMIDLER</b>							
<b>Immaterielle eiendeler</b>							
20 814	-	-	Utsatt skattefordel	9	-	-	15 945
-	-	-	Goodwill		-	-	261
20 814	-	-	<b>SUM IMMATERIELLE EIENDELER</b>		-	-	<b>16 206</b>
<b>Varige driftsmidler</b>							
3 909 139	4 636 120	4 815 020	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	7 391 179	7 270 963	5 171 124
8 682	14 136	15 145	Maskiner og inventar	2	18 893	18 672	12 872
522 138	299 866	636 709	Anlegg under utførelse	2	886 086	324 129	924 276
4 439 958	4 950 122	5 466 874	<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>8 296 158</b>	<b>7 613 764</b>	<b>6 108 273</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>							
475 520	640 891	685 066	Investeringer i datterselskap	3	-	-	-
-	12 197	128 163	Investeringer i tilknyttet selskap	3	128 148	-37	-
1 539	239	2 604	Investeringer i aksjer og andeler		2 604	12 436	239
672 830	2 349 186	2 365 435	Fordring konsernselskaper	5	-	-	-
8 778	9 482	174 901	Andre langsiktige fordringer	4	175 658	9 474	8 778
1 158 666	3 011 995	3 356 168	<b>SUM FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER</b>		<b>306 410</b>	<b>21 873</b>	<b>9 017</b>
5 619 439	7 962 117	8 823 042	<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>8 602 568</b>	<b>7 635 637</b>	<b>6 133 495</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>							
<b>Fordringer</b>							
143 245	123 988	5 509	Kundefordringer	5	8 681	180 396	145 109
65 848	215 901	121 462	Andre kortsiktige fordringer		126 797	129 408	65 772
209 092	339 889	126 971	<b>SUM FORDRINGER</b>		<b>135 478</b>	<b>309 804</b>	<b>210 881</b>
18 377	19 033	20 143	Obligasjoner og sertifikater	12	20 143	19 033	18 377
154 753	147 155	5 873	Kontanter og bankinnskudd	6	10 252	162 719	155 218
382 223	506 078	152 986	<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>165 872</b>	<b>491 556</b>	<b>384 477</b>
<b>6 001 662</b>	<b>8 468 195</b>	<b>8 976 029</b>	<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 768 440</b>	<b>8 127 193</b>	<b>6 517 971</b>

## Egenkapital og gjeld 31.12 (alle tall i NOK 1000)

ENTRA EIENDOM AS			NOTE	ENTRA EIENDOM KONSERN		
2002	2003	2004		2004	2003	2002
<b>EGENKAPITAL</b>						
Innskutt egenkapital						
			60			
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
<b>1 414 178</b>	<b>1 414 178</b>	<b>1 414 178</b>	<b>SUM INNSKUTT EGENKAPITAL</b>		<b>1 414 178</b>	<b>1 414 178</b>
Opptjent egenkapital						
265 433	185 876	163 035	Annen egenkapital	1	-125 965	-140 093
<b>265 433</b>	<b>185 876</b>	<b>163 035</b>	<b>SUM OPPTJENT EGENKAPITAL</b>		<b>-125 965</b>	<b>91 484</b>
<b>1 679 611</b>	<b>1 600 054</b>	<b>1 577 213</b>	<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 288 213</b>	<b>1 505 662</b>
<b>GJELD</b>						
Avsetning for forpliktelser						
-	-	1 308	Pensjonsforpliktelser	8	1 502	-
-	6 491	36 151	Utsatt skatt	9	62 932	6 672
-	-	98 721	Andre avsetninger for forpliktelser		99 913	-
<b>-</b>	<b>6 491</b>	<b>136 179</b>	<b>SUM AVSETNING FOR FORPLIKTELSE</b>		<b>164 347</b>	<b>6 672</b>
Annen langsiktig gjeld						
552 800	3 012 250	2 685 412	Gjeld til kredittinstitusjoner	4	2 685 412	3 012 250
-	1 500 000	2 150 000	Obligasjonsgjeld	4	2 150 000	1 500 000
985 000	1 710 000	2 000 000	Sertifikatgjeld	4	2 000 000	1 710 000
2 284 891	20 000	20 000	Øvrig langsiktig gjeld	4	20 000	20 000
<b>3 822 691</b>	<b>6 242 250</b>	<b>6 855 412</b>	<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 855 412</b>	<b>6 242 250</b>
Kortsiktig gjeld						
-	-	15 516	Kassekreditt		15 516	-
51 079	11 660	77 523	Leverandørgjeld	5	126 059	14 829
-	-	3 615	Gjeld til konsernselskaper	5	-	-
-	13 716	21	Betalbar skatt	9	2 121	13 716
1 393	3 827	4 801	Skyldig offentlige avgifter		5 141	11 838
-	250 000	120 000	Utbytte	1	120 000	250 000
446 889	340 197	185 749	Annen kortsiktig gjeld	13	191 631	313 803
<b>499 361</b>	<b>619 401</b>	<b>407 225</b>	<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>460 468</b>	<b>604 186</b>
<b>4 322 051</b>	<b>6 868 141</b>	<b>7 398 816</b>	<b>SUM GJELD</b>		<b>7 480 227</b>	<b>6 853 108</b>
<b>6 001 662</b>	<b>8 468 195</b>	<b>8 976 029</b>	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 768 440</b>	<b>8 127 193</b>
					<b>6 517 971</b>	

**Kontantstrømoppstilling 01.01-31.12** (alle tall i NOK 1000)

ENTRA EIENDOM AS			ENTRA EIENDOM KONSERN			
2002	2003	2004		2004	2003	2002
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER</b>						
181 784	236 910	135 436	Resultat før skatt	187 108	25 936	-17 822
-21 146	-68 786	-122 843	Gevinst ved salg av varige driftsmidler	-136 325	-68 786	-19 851
-29 286	-	-15 874	Betalbar skatt	-15 874	-55	-34 154
82 330	94 695	93 086	Ordinære avskrivninger	145 030	129 903	109 891
-90 935	-20 162	184 342	Endring i varer, kundefordringer og leverandørgjeld	282 947	-74 714	-111 976
-591 855	-1 857 837	253 628	Endring i andre tidsavgrensingsposter	104 255	151 208	31 209
-469 108	-1 615 180	527 776	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	567 141	163 492	-42 703
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>						
-1 097 420	-680 715	-771 640	Investeringer i varige driftsmidler	-1 078 680	-1 841 941	-1 601 581
22 000	144 642	293 670	Salg av varige driftsmidler (salgssum)	394 910	144 642	22 150
14 650	-112 200	-329 034	Endring i andre investeringer	-285 646	-13 251	14 833
-1 060 770	-648 273	-807 004	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-969 416	-1 710 550	-1 564 598
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>						
1 685 000	2 419 559	959 131	Opptak av ny gjeld (kortsiktig og langsiktig)	955 516	3 819 450	1 685 000
-7 000	-	-480 311	Nedbetaling av gammel gjeld	-455 707	-2 264 891	-7 000
-37 496	-163 704	-90 874	Utbetalt konsernbidrag	-	-	-
-80 000	-	-250 000	Utbetalt utbytte	-250 000	-	-80 000
1 560 504	2 255 855	137 946	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	249 809	1 554 559	1 598 000
702 809	-7 598	-141 282	Netto endring i likvider i året	-152 467	7 501	-9 302
124 127	154 753	147 155	Kontanter og bankinnskudd per 01.01	162 719	155 218	164 520
154 753	147 155	5 873	Kontanter og bankinnskudd per 31.12	10 252	162 719	155 218

# Regnskapsprinsipper

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

## Leieinntekter

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 over en anslått ledighetsperiode dersom lokalene blir stående tomme.

## Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Entra Eiendom AS og datterselskapene Entra Service AS, Universitetsgaten 2 AS, Biskop Gunnerus gate 14 AS, Instituttveien 24 AS, Kristian Augustsgate 23 AS, Nonnen Utbygging AS, Langkaia 1 AS, Krambugata 3 AS og Entra Kultur 1 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.

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 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 morselskapets balanse.

Felleskontrollert virksomhet og tilknyttet selskap er innarbeidet etter egenkapitalmetoden.

## 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.

Rehabiliteringskostnader har tidligere blitt behandlet likt skattemessig og regnskapsmessig. Fra og med 2004 er den regnskapsmessige behandlingen lagt noe om. Rehabiliteringskostnader utover nødvendig vedlikehold balanseføres regnskapsmessig.

Vedlikeholdskostnader i store rehabiliteringsprosjekter omtales i regnskapet som rehabiliteringskostnader. Dette gjøres for å skille disse fra det løpende ordinære vedlikeholdet i den faste forvaltningsporteføljen. Frem til og med 2003 ble alle disse rehabiliteringskostnadene kostnadsført. Fra og med år 2004 er den delen av rehabiliteringskostnadene i disse prosjektene som øker eiendommens innteksgrunnlag aktivert regnskapsmessig (jfr. anses som påkostning), men ikke skattemessig (jfr. anses som vedlikehold). Den del av rehabiliteringskostnader som fremdeles kostnadsføres regnskapsmessig representerer det som i alle tilfeller måtte utføres av vedlikehold for å forhindre verdiforringelse av eiendommen som den står. Den regnskapsmessige konsekvens fremgår av note 2. Påkostninger/standardheving aktiveres både skattemessig og regnskapsmessig.

#### **Pensjoner**

Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser beregnes etter lineær opptjening basert på forutsetninger om diskonteringsrente, fremtidig regulering av lønn, pensjoner og ytelser fra folketrygden, fremtidig avkastning på pensjonsmidler samt aktuarmessige forutsetninger om dødelighet, frivillig avgang, osv. Pensjonsmidler er vurdert til virkelig verdi og fratrukket i netto pensjonsforpliktelser i balansen. Endringer i forpliktelsen som skyldes endringer i pensjonsplaner fordeles over antatt gjenværende opptjenings-tid. Endringer i forpliktelsen og pensjonsmidlene som skyldes endringer i og avvik i beregningsforutsetningene (estimatendringer) fordeles over antatt gjennomsnittlig gjenværende opptjenings-tid hvis avvikende ved årets begynnelse overstiger 10 prosent 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 opptjenings-tid. Det samme gjelder estimatavvik i den grad de overstiger 10 prosent 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 prosent på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

I den grad konsernbidrag ikke er resultatført er skatteeffekten av konsern-bidraget 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 beregningen av diskontert nåverdi. Det er videre gjort forutsetninger om utleie av tomme lokaler etter en anslått tomgangsperiode. En antatt leiepris er satt ut i fra oppnådde leieavtaler.

#### **Omgruppering kostnader**

Selskapet har endret grupperingen av driftskostnadene. Driftskostnadene er nå inndelt i vedlikehold, rehabilitering og andre driftskostnader og 2003 tallene er omarbeidet tilsvarende.

# Noter

## Note 1 EGENKAPITAL (alle tall i NOK 1000)

### ENTRA EIENDOM AS

	AKSJEKAPITAL	OVERKURSFOND	ANNEN EK	SUM
Egenkapital pr. 31.12.03	142 194	1 271 984	185 876	<b>1 600 054</b>
Justert skatt tidligere års regnskap	-	-	-47	<b>-47</b>
Årets resultat	-	-	97 206	<b>97 206</b>
Avsatt utbytte	-	-	-120 000	<b>-120 000</b>
<b>EGENKAPITAL PR. 31.12.04</b>	<b>142 194</b>	<b>1 271 984</b>	<b>163 035</b>	<b>1 577 213</b>

### ENTRA EIENDOM KONSERN

	AKSJEKAPITAL	OVERKURSFOND	ANNEN EK	SUM
Egenkapital pr. 31.12.03	142 194	1 271 984	-140 093	<b>1 274 084</b>
Feil i tidligere års regnskap	-	-	249	<b>249</b>
Årets resultat	-	-	133 879	<b>133 879</b>
Avsatt utbytte	-	-	-120 000	<b>-120 000</b>
<b>EGENKAPITAL PR. 31.12.04</b>	<b>142 194</b>	<b>1 271 984</b>	<b>-125 965</b>	<b>1 288 213</b>

**Note 2 VARIGE DRIFTSMIDLER** (alle tall i NOK 1000)

ENTRA EIENDOM AS						
	TOMTER*	BYGNINGER	MASKINER	DRIFTSLØSØRE	ANLEGG UNDER UTFØRELSE*	SUM VARIGE DRIFTSMIDLER
Anskaffelseskost 31.12.03	527 571	4 364 322	108	34 219	299 866	5 226 086
Tilgang	55 756	371 585	-	7 455	336 843	771 640
Avgang	-12 842	-163 160	-	-653	-	-176 656
Anskaffelseskost 31.12.04	570 485	4 572 747	108	41 021	636 709	5 821 070
Akkumulerte avskrivninger 31.12.03	-	255 773	56	20 135	-	275 964
Avskrivninger	-	86 869	27	6 191	-	93 086
Avgang	-	-14 430	-	-424	-	-14 853
Akkumulerte avskrivninger 31.12.04	-	328 212	82	25 902	-	354 197
<b>BALANSEFØRT VERDI 31.12.04</b>	<b>570 485</b>	<b>4 244 534</b>	<b>26</b>	<b>15 119</b>	<b>636 709</b>	<b>5 466 874</b>
Forventet økonomisk levetid		50 år	4 år	3-5 år		
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	Lineær		

Årets aktiverte byggelånsrenter utgjør kr. 25.156.060,-. Gevinst ved salg av anleggsmidler utgjør kr. 125.703.671,-. Tap ved salg av anleggsmidler utgjør kr. 2.860.585,-. Det er i 2004 solgt 11 eiendommer. Årets aktiverte rehabiliteringskostnader utgjør kr. 69.034.151,-.

ENTRA EIENDOM KONSERN						
	TOMTER*	BYGNINGER	MASKINER	DRIFTSLØSØRE	ANLEGG UNDER UTFØRELSE*	SUM VARIGE DRIFTSMIDLER
Anskaffelseskost 31.12.03	786 688	6 844 912	108	40 710	324 129	7 996 547
Tilgang	59 756	448 832	-	8 135	561 957	1 078 680
Avgang	-12 842	-259 121	-	-653	-	-272 616
Anskaffelseskost 31.12.04	833 602	7 034 623	108	48 192	886 086	8 802 611
Akkumulert avskrivninger 31.12.03	-	362 495	56	22 090	-	384 641
Avskrivninger	-	137 345	27	7 658	-	145 030
Avgang	-	-22 794	-	-424	-	-23 218
Akkumulert avskrivninger 31.12.04	-	477 046	82	29 324	-	506 452
<b>BALANSEFØRT VERDI 31.12.04</b>	<b>833 602</b>	<b>6 557 577</b>	<b>26</b>	<b>18 868</b>	<b>886 086</b>	<b>8 296 158</b>
Forventet økonomisk levetid		50 år	4 år	3-5 år		
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær	Lineær		

Årets aktiverte byggelånsrenter i konsernet utgjør kr. 29.641.572,-. Gevinst ved salg av anleggsmidler i konsernet utgjør kr. 139.185.478,-. Tap ved salg av anleggsmidler i konsernet utgjør kr. 2.860.585,-. Det er i 2004 solgt 12 eiendommer. Årets aktiverte rehabiliteringskostnader utgjør kr. 69.034.151,-.

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

**Note 3 DATTERSELSKAP, TILKNYTTET SELSKAP M V** (alle tall i NOK 1000)

Investeringene i datterselskap regnskapsføres etter kostmetoden.

	ANSKAFFELSESTIDSPUNKT	FORRETNINGSKONTOR	EIER - OG STEMMEANDEL	BALANSEFØRT VERDI
<b>Datterselskap:</b>				
Entra Service AS	20.09.2000	Oslo	100 %	3 418
Universitetsgaten 2 AS	03.09.2001	Oslo	100 %	242 093
Biskop Gunnerusgate 14 AS	26.03.2001	Oslo	100 %	241 682
Instituttveien 24 AS	17.12.2001	Oslo	100 %	72 250
Entra Kultur 1 AS	28.02.2002	Oslo	100 %	1 275
Kr. Augustsgate 23 AS	01.02.2003	Oslo	100 %	68 963
Langkaia 1 AS	21.11.2003	Oslo	100 %	20 060
Nonnen Utbygging AS	10.02.2003	Oslo	100 %	7 711
Krambugata 3 AS	31.12.2003	Oslo	100 %	27 615
<b>Felleskontrollert virksomhet:</b>				
UP Entra AS	31.12.2003	Hamar	50 %	12 197
<b>Tilknyttet selskap:</b>				
Oslo S. Utvikling AS	01.07.2004	Oslo	33,3 %	112 268
Kunnskapsbyen Eiendom AS	31.12.2004	Oslo	33,75 %	3 699

Investeringene i tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet regnskapsføres etter egenkapitalmetoden.

	ANSKAFFELSESTIDSPUNKT	FORRETNINGSKONTOR	EIERANDEL	STEMMEANDEL
<b>Selskap:</b>				
UP Entra AS	31.12.2003	Hamar	50 %	50 %
Oslo S. Utvikling AS	01.07.2004	Oslo	33,3 %	33,3 %
<b>Merverdianalyse:</b>			<b>UP ENTRA AS</b>	<b>OSLO S UTVIKLING AS</b>
Balanseført egenkapital på kjøpstidspunktet (100%)			11 211	72 987
Henførbart merverdi			986	-
<b>ANSKAFFELSESKOST</b>			<b>12 197</b>	<b>72 987</b>
<b>Beregning av årets resultatandel</b>				
Andel årets resultat			1 872	-1 888
Avskrivning henførbart merverdi			-20	-
<b>ÅRETS RESULTATANDEL</b>			<b>1 853</b>	<b>-1 888</b>
<b>Beregning av balanseført verdi 31.12.</b>				
Balanseført verdi 01.01.			12 197	-
Tilgang/avgang i perioden			-	112 268
Årets resultatandel			1 872	-1 888
<b>BALANSEFØRT VERDI 31.12.</b>			<b>14 069</b>	<b>110 380</b>



**Note 4 FORDRINGER, GJELD OG FINANSIELLE INSTRUMENTER** (alle tall i NOK 1000)

	ENTRA EIENDOM AS		ENTRA EIENDOM KONSERN	
	2004	2003	2004	2003
Andel fordringer med forfall senere enn ett år				
Lån til foretak i samme konsern	2 365 435	2 349 186	-	-
Andre langsiktige fordringer	174 901	1 401	175 658	1 401
<b>SUM</b>	<b>2 540 336</b>	<b>2 350 587</b>	<b>175 658</b>	<b>1 401</b>

Dokument- og tinglysingsavgift kr. 66.244.158,- ifm. note 13 er midlertidig ført som langsiktig fordring i påvente av utfall av pågående sak i ESA.

Ingen gjeld har forfall senere enn 5 år.

FORFALLSSTRUKTUR LANGSIKTIG GJELD	2005	2006	2007	2008	2009	Sum
Lånebeløp (MNOK)	1 600	2 478	1 300	257	1 200	<b>6 835</b>

Særskilte vilkår i selskapets låneavtaler:

All finansiering i konsernet er på overordnet nivå, og er basert på en struktur med negativ pantsettelse.

**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. 31.12.2004 var 3,8 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	25 %	1 725 412
1-2 år	6 %	400 000
2-4 år	19 %	1 310 000
4-6 år	7 %	500 000
6-8 år	20 %	1 400 000
Utover 8 år	22 %	1 500 000
	100 %	6 835 412

Gjennomsnittrente for selskapets portefølje av lån og rentesikringsinstrumenter var pr. 31.12.04 5,2 %.

**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 NOK 1000)**

ENTRA EIENDOM AS			
<b>FORDRINGER</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>	
Kundefordringer	266	123 988	
Fordring konsernselskaper	2 365 435	2 349 186	
Andre fordringer	-	215 901	
<b>SUM</b>	<b>2 365 701</b>	<b>2 689 075</b>	
<b>GJELD</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>	
Leverandørgjeld	972	-	
Gjeld til konsernselskaper	3 615	-	
<b>SUM</b>	<b>4 587</b>	<b>-</b>	

Selskapet har etablert et konsernkontosystem. Det er netto innstående bank som presenteres som bankinnskudd i Entra Eiendom AS. Til gode hos datterselskaper klassifiseres som andre kortsiktige fordringer.

**Note 6 BANKINNSKUDD (alle tall i NOK 1000)**

Beholdningen av kontanter ved periodens slutt fremgår av kontantstrømanalysen.

	<b>ENTRA EIENDOM AS</b>	<b>ENTRA EIENDOM KONSERN</b>
Bundne skattetrekkmidler utgjør:	4 151	4 151

**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 NOK 1000)

Selskapet har pensjonsordninger som omfatter i alt 116 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		ENTRA EIENDOM KONSERN	
	2004	2003	2004	2003
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	5 605	2 843	6 510	2 843
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	2 863	1 748	2 959	1 748
- Avkastning på pensjonsmidler	-2 059	-1 728	-2 135	-1 728
Resultatført estimatendring	272	-	272	-
Administrasjonskostnad SPK	61	52	70	52
Arbeidsgiveravgift	951	411	1 082	411
<b>NETTO PENSJONSKOSTNAD</b>	<b>7 692</b>	<b>3 326</b>	<b>8 759</b>	<b>3 326</b>

	ENTRA EIENDOM AS		ENTRA EIENDOM KONSERN	
	2004	2003	2004	2003
Beregnete pensjonsforpliktelser pr. 31.12	54 605	30 750	56 441	30 750
Pensjonsmidler («fiktivt fond») pr. 31.12	-35 402	-29 871	-37 026	-29 871
Ikke resultatført virkning av estimatavik	-17 896	-2 280	-17 913	-2 280
Sum	1 308	-1 401	1 502	-1 401
Arbeidsgiveravgift	184	-	212	-
<b>NETTO UNDER/(OVER)FINANSIERING</b>	<b>1 492</b>	<b>-1 401</b>	<b>1 714</b>	<b>-1 401</b>

**Økonomiske forutsetninger:**

Diskonteringsrente	5,5 %
Forventet lønnsregulering	3,3 %
Forventet pensjonsøkning/G-regulering	3,3 %
Forventet avkastning på fondsmidler	6,5 %
Forventet uttaksprosent AFP-ordningen	30,0 %

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

**Note 9 SKATT** (alle tall i NOK 1000)

	ENTRA EIENDOM AS		ENTRA EIENDOM KONSERN	
	2004	2003	2004	2003
<b>Årets skattekostnad fordeler seg på:</b>				
Betalbar skatt	8 571	39 161	4 232	13 716
For lite avsatt i fjor	-	-	-	173
Korreksjon utsatt skatt 2003	-	-	-63	-
Endring i utsatt skatt	29 659	27 305	49 060	-6 386
<b>SUM SKATTEKOSTNAD</b>	<b>38 230</b>	<b>66 467</b>	<b>53 229</b>	<b>7 504</b>
<b>Beregning av årets skattegrunnlag:</b>				
Resultat før skattekostnad	135 436	236 910	187 108	25 936
Permanente forskjeller *)	1 100	471	7 338	244
Grunnlag for årets skattekostnad	136 536	237 381	194 446	26 181
Endring i midlertidige forskjeller	-105 925	-97 520	-196 349	17 603
Anvendelse av underskudd til fremføring	-	-	-	-
<b>ÅRETS SKATTEGRUNNLAG</b>	<b>30 611</b>	<b>139 862</b>	<b>-1 903</b>	<b>43 783</b>
<b>Oversikt over midlertidige forskjeller:</b>				
Fordringer	-500	-2 553	-470	-2 629
Anleggsmidler	76 258	-32 001	348 869	169 327
Avsetning etter god regnskapsskikk	-98 721	-11 181	-99 913	-10 181
Pensjoner	-1 308	1 401	-1 502	1 425
Gevinst- og tapskonto	153 380	67 518	135 823	67 518
Netto midlertidige forskjeller	129 109	23 184	382 807	225 460
Underskudd til fremføring	-	-	-158 051	-201 632
<b>GRUNNLAG FOR UTSATT SKATTEFORDEL I BALANSEN</b>	<b>129 109</b>	<b>23 184</b>	<b>224 756</b>	<b>23 828</b>
28 % utsatt skatt	36 151	6 491	62 932	6 672
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	-	-	-	-
<b>Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:</b>				
Skatt på årets skattegrunnlag	8 571	39 160	4 232	13 716
Betalt skatt utover avsatt i 2003	-2 110	-	-2 110	-
Skatt på avgitt konsernbidrag	-6 440	-25 444	-	-
<b>BETALBAR SKATT I BALANSEN</b>	<b>21</b>	<b>13 716</b>	<b>2 121</b>	<b>13 716</b>
<b>Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 28 % av resultat før skatt:</b>				
28 % skatt av resultat før skatt	37 922	66 335	52 390	7 262
For lite avsatt i fjor	-	-	-305	173
Korreksjon utsatt skatt	-	-	-911	-
Permanente forskjeller (28 %)	308	132	2 055	68
<b>BEREGNET SKATTEKOSTNAD</b>	<b>38 230</b>	<b>66 467</b>	<b>53 229</b>	<b>7 504</b>
Nominell skattesats	28 %	28 %	28 %	28 %
*) Inkluderer: ikke fradagsberettigede kostnader, som feks representasjon.				

**Note 10 LEIEINNTEKTER** (alle tall i NOK 1000)

	ENTRA EIENDOM AS		ENTRA EIENDOM KONSERN	
	2004	2003	2004	2003
<b>Geografisk fordeling</b>				
Øst-Norge	391 027	382 386	620 750	495 232
Sør-Norge	103 175	96 143	103 175	96 143
Vest-Norge	99 404	99 211	99 404	99 211
Midt- og Nord Norge	53 157	63 602	58 698	63 602
<b>SUM</b>	<b>646 763</b>	<b>641 342</b>	<b>882 027</b>	<b>754 188</b>

**Note 11 LØNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSE MM.** (alle tall i NOK 1000)

	ENTRA EIENDOM AS		ENTRA EIENDOM KONSERN	
	2004	2003	2004	2003
<b>Lønnskostnader</b>				
Lønn, honorarer mv.	35 899	34 840	44 855	42 063
Arbeidsgiveravgift	7 723	6 720	8 861	7 992
Pensjonskostnader	9 722	3 326	10 653	3 326
Andre ytelser	2 276	1 995	2 574	2 359
<b>SUM</b>	<b>55 620</b>	<b>46 881</b>	<b>66 942</b>	<b>55 740</b>

I gjennomsnitt har det i løpet av regnskapsåret vært 134 ansatte.

Ytelser til ledende personer	ADMINISTRERENDE DIREKTØR	ØVRIG TOPPLEDELSE (8 personer)	STYRET
Lønn	1 673	7 724	657
Pensjonsutgifter (kollektiv ordning Statens pensjonskasse)	56	444	-
Pensjonsutgifter (livrente *)	812	1 317	-
Annen godtgjørelse	54	851	-

Administrerende direktør skal ha en bonus som fastsettes ut fra en vurdering av oppnådde mål, og den kommer til utbetaling i det etterfølgende år. Bonus for 2004 er ikke fastsatt, men vil bli beregnet og utbetalt i 2005. Avhengig av ansettelsestid har daglig leder rett til etterlønn begrenset oppad til 24 måneder.

\*) Medlemmer i livrenteordningen er medlemmene i ledergruppen. Ordningen har pensjonsalder 62 år og gir rett til alderspensjon og uførepensjon med 66 prosent av lønn utover 12G.

Revisor (kostnadsført)	ENTRA EIENDOM AS	ENTRA EIENDOM KONSERN
Revisjon	715	1 101
Bistand ifm. due diligence	345	345
Bistand ifm. vurdering IFRS	223	223
Teknisk regnskapsbistand og andre tjenester	1 035	1 039

**Note 12 OBLIGASJONER OG SERTIFIKATER** (alle tall i NOK 1000)

ENTRA EIENDOM AS OG KONSERN			
UTSTEDER	VALUTA	BALANSEFØRT VERDI	MARKEDSVERDI
Pengemarkedsfond	NOK	20 143	20 149
Kredittforetak	NOK	-	-
<b>SUM OBLIGASJONER/SERTIFIKATER/FONDSANDELER</b>		<b>20 143</b>	<b>20 149</b>

Obligasjonene/sertifikatene/fondsandelene er vurdert til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Selskapet har lagt porteføljeprinsippet til grunn ved verdifastssettelsen. Alle investeringer pr. 31.12 er andeler i pengemarkedsfondet Orkla Finans Likviditet.

**Note 13 ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

I tråd med egen lov fastsatt av Stortinget og tidligere praksis ved eiendomsoverdragelser knyttet til statlig omorganisering ble det ved etableringen av Entra Eiendom AS ikke betalt dokumentavgift og tinglysningsgebyr for eiendomsporteføljen. ESA foretar nå vurdering av om dette bryter med forbudet om statsstøtte, og det forventes avklaring på denne saken i løpet av 2005. Totalt er det i årets regnskap avsatt en forpliktelse på kr. 71.874.985,- under kortsiktig gjeld i balansen. Av dette er kr. 5.630.827,- relatert til solgte bygg og er kostnadsført i årets resultatregnskap. Resten er midlertidig oppført som langsiktig fordring i balansen (jfr. note 4).

Avsetningene vil bli tilbakeført dersom ESAs vedtak blir i tråd med de opprinnelige forutsetningene.

**Note 14 ANDRE DRIFTSKOSTNADER** (alle tall i NOK 1000)

	ENTRA EIENDOM AS		ENTRA EIENDOM KONSERN	
	2004	2003	2004	2003
Forvaltning, drift og utvikling av eiendommer *)	177 730	67 355	194 987	92 167
Lønns- og personalkostnader	58 049	47 026	69 381	53 472
Øvrige administrative kostnader	46 611	36 825	47 190	37 942
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>282 391</b>	<b>151 206</b>	<b>311 558</b>	<b>183 581</b>

\*) I 2004 utgjør kr. 62.978.984,- av dette avsetning for forpliktelse innleide eiendommer.

Til generalforsamlingen i Entra Eiendom AS

## Revisjonsberetning for 2004

Vi har revidert årsregnskapet for Entra Eiendom AS for regnskapsåret 2004, som viser et overskudd på MNOK 97,2 for morselskapet og et overskudd på MNOK 133,9 for konsernet. Vi har også revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse, kontantstrømoppstilling, noteropplysninger og konsernregnskap. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av selskapets styre og daglig leder. 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 revisjonskikk. God revisjonskikk 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 revisjonskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av selskapets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontroll-systemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et uttrykk for selskapets og konsernets økonomiske stilling 31. desember 2004 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, 17. februar 2005

PriceWaterhouseCoopers AS



Bjørn Egil Johannessen

Statsautorisert revisor

# Eierstyring og selskapsledelse

Omgivelsene stiller stadig strengere krav til et selskaps åpenhet, kontroll og strategiske styring. Dette gjelder på alle nivåer, fra eiere via styret til ledelsen. Eierstyring og selskapsledelse dekker de prinsipper og den praksis som regulerer samspillet mellom eier, styre og den daglige ledelsen. God Eierstyring og selskapsledelse sikrer kontroll og evne til å styre alle deler av en virksomhet. Figuren illustrerer den gjensidige avhengighet og rollefordeling:



I Entra Eiendom er Eierstyring og selskapsledelse en løpende prosess i stadig utvikling og forbedring. Prosessen omfatter selskapets samlede styrings- og kontrollsystem som skal sikre eierne, ansattes og andres interesser i selskapet.

## Entras mål for Eierstyring og selskapsledelse

Gjennom Eierstyring og selskapsledelse 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 på sikt kan oppnå økt verdiskapning og kontrollert risiko.

Sentralt for å sikre selskapets fundament for videre utvikling er det definerte verdigrunnlaget og etiske retningslinjer, som er en sentral del av selskapets overordnede strategidokument. Selskapet har definert følgende verdigrunnlag og etiske retningslinjer:

I Entra Eiendom skal vi:

- imøtekomme kunders behov og forventninger
- vise respekt for kunder, medarbeidere og samarbeidspartnere

Forretningsetikk:

- opptre redelig og ansvarlig i alle sammenhenger
- aksepterer ikke brudd på etiske og moralske spilleregler
- misbruker ikke makt

Det arbeides kontinuerlig med å sørge for at disse verdier og retningslinjer etterleves i hele organisasjonen.

## Samspill og rollefordeling

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 arbeider vi etter følgende rollefordeling:

### EIERNE

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

Selskapet eies 100 prosent av den norske Stat.

Ettersom staten er eneeier, er det ikke opprettet noen egen valgkomite i selskapet.

### 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. Det er etablert en revisjonskomite som særskilt skal ivareta styrets kontroll med den finansielle rapportering.
- ansetter og evaluerer daglig leder

Styret i Entra Eiendom er endret i 2004. Tre nye aksjonærvalgte styremedlemmer og én ny ansattrepresentant er valgt med funksjonstid fra 1. september 2004 og fram til ordinær generalforsamling i 2006.

Styret i Entra Eiendom består av følgende personer:

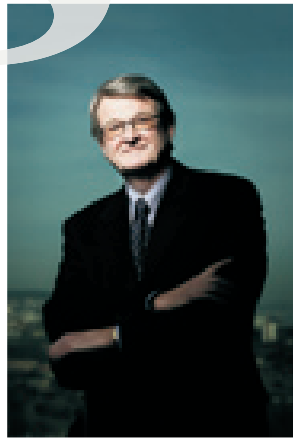




**STYRETS LEDER:**

Grace Reksten Skaugen 50 år  
Fra Bergen, bosatt i Oslo  
Valgt i 2004

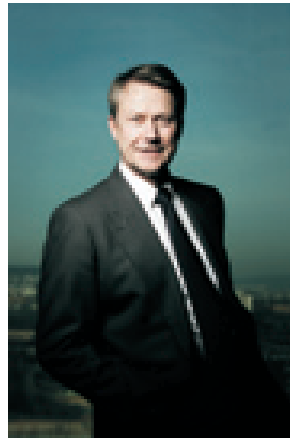
Skaugen er styremedlem i flere nordiske bedrifter, blant annet i Statoil ASA, Storebrand ASA, Tandberg ASA og Atlas Copco AB. Hun har en doktorgrad i laserfysikk fra Imperial College of Science and Technology fra London Universitet og en MBA-grad fra Handelshøyskolen BI. Frem til 2002 arbeidet hun som direktør for Corporate Finance i Orkla Enskilda Securities



**STYRETS NESTLEDER:**

Trond R Reinertsen 58 år  
Fra Meldal  
Valgt i 2004

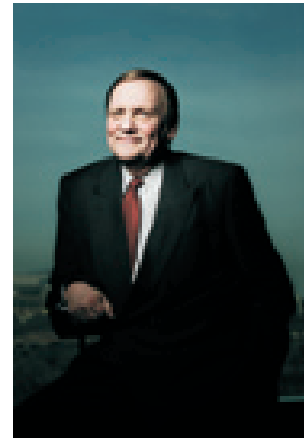
Konsernsjef i E.A. Smith AS i Trondheim. Reinertsen var administrerende direktør i Bankforeningen fra 1980 til 1997 med unntak for perioden han var statssekretær i Finansdepartementet fra oktober 1989 til november 1990. Han har hatt en rekke offentlige og private verv og ledet blant annet Statseierskapsutvalget som la frem sin utredning i mars 2004



Knut Grøholt 62 år  
Fra Oslo

I styret fra desember 2000  
Administrerende direktør i Vinmonopolet fra 1996. Styreleder i arbeidsgiverforeningen NAVO. Han er siviløkonom fra Sveits i 1967 og har doktorgrad i sosiologi fra University of Texas i 1974. Utnevnt til ekspedisjonssjef i Kommunal- og arbeidsdepartementet i 1985. Utnevnt til Departementsråd i Administrasjonsdepartementet i 1990

Han har vært medlem og leder av en rekke offentlige komiteer og utvalg



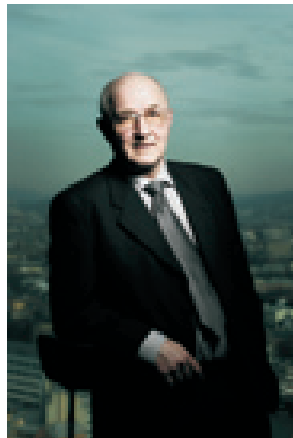
Finn Berg Jacobsen 64 år  
Fra Oslo  
Valgt i 2004

Han er konserndirektør i Aker Kværner ASA. Berg Jacobsen er siviløkonom og statsautorisert revisor og har en MBA fra Harvard Business School. Han arbeidet i 33 år for Arthur Andersen & Co, blant annet som daglig leder for virksomheten i Norge og medlem av Worldwide Executive Committee. Berg Jacobsen har hatt en rekke tillitsverv innen norsk regnskaps- og revisjonsmiljø



Gerd Kjellaug Berge 61 år  
Fra Sogndal, bosatt i Selje  
I styret fra mars 2000

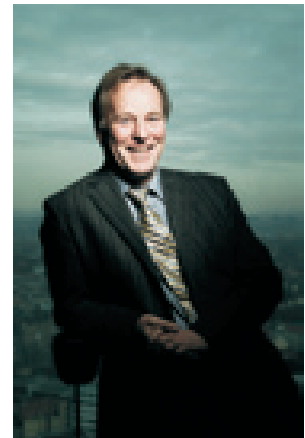
Eier og direktør for Selje Hotel  
Tidligere visepresident i NHO (fra 2000-2004). Flere styreverv, blant annet i Helse Vest RHF (fra 2001)



Bjørnar Sletten 63 år  
(ansattrepresentant)  
Fra Trondheim  
I styret fra 2000  
Driftsansvarlig



Kåre Greaker 62 år  
(ansattrepresentant)  
Fra Oslo  
I styret fra 2004  
Driftsansvarlig



**ADMINISTRERENDE DIREKTØR**  
Erik Løfsnes 55 år  
Fra Oslo

Løfsnes er utdannet arkitekt fra University of Waterloo i Canada. Han har Bachelor of environment fra samme universitet, og en Master of Management fra BI, Oslo. Han har drevet eget arkitektkontor og vært administrerende direktør i NAF-gårdene og NAF Medinvest AS

Styret har samlet sett god kompetanse for å fremme verdiskapningen i selskapet.

#### 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

Selskapets administrerende direktør er Erik Løfsnes.

#### Fokusområder i Entra Eiendom

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

#### Kommunikasjon

Entras interne og eksterne kommunikasjon skal være preget av åpenhet og troverdighet.

Overfor eksterne interessenter ønsker Entra Eiendom å opptre og rapportere på linje med børsnoterte selskaper. Dette omfatter både innhold, hyppighet og samtidighet i selskapets eksterne rapportering. Rapporteringen skal tilfredsstille 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 og 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, og 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 inngår som en del av selskapets resultatlønsordning 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 kontraktsporteføljen 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, herunder operasjonell, strategisk og finansiell risiko.

Håndtering av selskapets risikoforhold er omtalt særskilt under virksomhetsbeskrivelsen i årsrapporten.



# 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.

## Overordnet mål

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

For å oppnå målene har Entra Eiendom valgt følgende strategier:

- Entra Eiendom 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 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 sysselsettingsutvikling som ligger over landsgjennomsnittet. De største byenes utvikling i infra- og næringsstruktur gir godt grunnlag for videre vekst.

- Entra Eiendom skal fungere som vertskap for offentlige nøkkelpersoner over hele landet, uavhengig av øvrig geografisk strategi.

Nøkkelpersoner 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 har som hovedformål å dekke det offentlige behov for lokaler i det konkurranseutsatte markedet.

- Entra Eiendom 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 har byggmessig kompetanse, finansiell kapasitet og kjennskap til sentrale offentlige instanser. Å kombinere ressursene til Entra Eiendom 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 skal som hovedprinsipp ikke etablere egen produksjon av disse tjenestene, men integrere tjenester fra eksterne leverandører.

Entra Eiendom AS setter kundene i fokus. Selskapet ser langsiktig kundepleie som en viktig strategisk prosess for å beholde kundene og for å få tilgang til nye prosjekter.

## 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 skal gjøre 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 kundebase hos offentlige virksomheter og næringslivet som de største kundene. Ved utgangen av 2004 hadde Entra 88 prosent offentlige og 12 prosent private leietakere.

Det medfører store krav til egen organisasjon å kunne tilfredsstille de ulike kundebehovene. Selskapet har bygget opp en unik innsikt i offentlige leietakernes behov, og regner dette som et konkurransefortrinn.

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 kundenær organisasjon bygget for å reagere raskere og mer fleksibelt i forhold til leietakernes ønsker og

behov. En egen avdeling kalt «Eiendom og Service» ble etablert.

Et ledd i arbeidet med å bli et enda bedre vertskap, etablerte vi Entra Service AS i 2003. I 2004 er dette datterselskapet bygget videre.

Entra Service AS er Entra Eiendoms formidler og tilrettelegger av tjenester og aktiviteter som går utover forvaltning, drift og vedlikehold. Satsingen i Entra Service AS skal bidra til at Entra Eiendom AS kan bistå sine kunder, både nye og gamle, til effektive lokaler og effektive støttefunksjoner.

Entra Service AS har en målsetting om å styrke Entra Eiendom AS' konkurransekraft. Entra Eiendom AS kan nå, sammen med Entra Service AS og samarbeidspartnerne, tilby gode og effektive kontorlokaler i kombinasjon med et bredt og behovsdekkende tjenestespekter, som også ivaretar de nye leietakernes organisasjonsmessige omstillingsbehov.

Det er gjennomført et grundig evalueringsarbeid for å finne de riktige samarbeidspartnerne. Evalueringskriteriene har vært mange, men det har vært vesentlig at det etableres en «Entrapakke» som forbedrer vertskapsrollen og styrker merkevaren Entra slik at Entra Service både på kort og lang sikt bidrar til at Entra Eiendom AS når sine strategiske målsettinger.

Entra Service AS har inngått allianser og samarbeidsavtaler med store og anerkjente aktører innen Integreerte FMtjenester (støttetjenester), Relokalisering, Vakt og sikkerhet og liknende. Samarbeidet innen disse vesentlige områdene setter Entra Eiendom AS i stand til å bidra i store omstillingsprosesser og relokiseringsprosesser hos våre kunder. Våre samarbeidspartnere har erfaring fra omstillingsprosesser hos flere store offentlige og private virksomheter.

Dette forretningsområdet er nytt og banebrytende i Norge og vi ser en spennende utvikling som styrker Entrass posisjon i kundeenden av verdikjeden.

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 våre kunder 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 2004 viste en kundetilfredshet på 90 prosent. Resultatet er en følge av et intensivt arbeid i 2004 med å øke servicegraden og styrke trivselen for kundene våre.

#### Driftsfunksjonen

Gjennom dette året har driftsfunksjonen fått en enhetlig form i hele organisasjonen både i forhold til organisering og arbeidsoppgaver. Verktøy som benyttes, innkjøpsrutiner og opplæring har fått en mer effektiv og enklere implementering og bruk.

Driftsfunksjonen er organisert i team som drifter flere eiendommer.

I 2004 ble dokumentasjon, tilsyns- og kontroll-systemer ved alle eiendommene løftet. Gjennom et edb- og web-basert drift- og vedlikeholdssystem er forholdene lagt til rette for mer effektiv og kvalitetsmessig drift og vedlikehold.

Systemet omfatter så og si alle eiendommene våre. Dette gir enhetlig dokumentasjon og tilsynsrutiner med mulighet for systematisk oppfølging av eiendommene inklusiv enklere oppfølging av lovpålagt internkontroll.

HMS-systemene har i løpet av året gjennomgått en betydelig oppgradering. Internkontrollsystemet er lagt om fra et manuelt kontrollskjema med intervall en gang i året, til en løpende avviksbehandling. Systemet er lagt opp rundt vårt edb-baserte drift- og vedlikeholdssystem og vil gi en bedre kontrollmulighet i forhold til avvik og oppfølging av dette. I tillegg er det gjennomført risikoanalyser av alle bygg samtidig med oppgradering av arbeid og rutiner for vernerundene. Entra har dette året fått en egen HMS-ansvarlig som har økt fokus og kvaliteten på vårt HMS-arbeid.

Entra Eiendom AS er målrettet i satsingen på miljøriktig drift av sin bygningsmasse.

Selskapet har i 2004 gjennomført et pilotprosjekt i energisparing i Oslo, hvor det mottas statlig støtte fra Enova. Formålet er å redusere årlig energiforbruk i kontorbyggene. Erfaringene med dette arbeidet er positive. Dette vil danne grunnlag for en bredere kartlegging og satsing på energisparetiltak i hele bygningsmassen fra 2005. I tillegg til at dette arbeidet kommer leietakerne våre til gode, er det en aktiv forberedelse til EUs energidirektiv som vil gjelde fra 2006.

I 2004 ble det også startet et arbeid med å samordne bygningsmassens renovasjon i Oslo-området. Formålet med dette er å få bedre oversikt over avfallet og mer tilrettelagt kildesortering. Kontorvirksomhet genererer store mengder papir, og vi ønsker spesielt å stimulere våre leietakere til kildesortering av papp og papir.

Kundeundersøkelsene våre viser at innemiljø er et viktig spørsmål for leietakerne våre. Hele driftpersonalet i Entra har derfor i 2004 gjennomført kompetansegivende kurs i innemiljø.

Selskapet er tilsluttet Grønn Byggallianse, en samling av de største eiendomsselskapene i landet som samarbeider om miljøspørsmål som PCB problematikk, miljøregnskap, energiløsninger ol.

#### Markedsforhold

Det lave rentenivået i 2004 preget i stor grad markedsforholdet for nærings-eiendom. I løpet av 2004 kuttet Norges Bank styringsrenten ytterligere 0,5 prosent slik at den i dag ligger på 1,75 prosent. Nå, i starten av 2005, peker imidlertid økonomien mot at renten heves noe i løpet av året.

Mengden ledige kontorlokaler i Oslo har etter flere års økning stabilisert seg, og lå høsten 2004 på 11 prosent. Det er imidlertid tydelige tegn til nedgang i ledighet for attraktive lokaler i sentrum.

Leieprisene i Oslo har totalt sett vært nedadgående. For de mest attraktive lokalene opplevde man imidlertid en svak økning mot slutten av året. Dette kan tyde på at den generelle leieprisutviklingen er i ferd med å snu. Som alltid merkes dette først i pressområdene. For landets øvrige storbyer har utviklingen vært forholdsvis stabil i 2004 både med tanke på arealledighet og leiepriser.

Det lave rentenivået gjorde seg mot slutten av 2004 tydelig gjeldende i markedet for kjøp og salg av eiendommer. Flere transaksjoner ble gjennomført til rekordlave yield-nivåer.

#### LEIEMARKEDET

Leiemarkedet i Norge generelt opplevde ikke store endringer i 2004. Arbeidsledigheten hadde en moderat nedgang, men ikke nok til å gi grunnlag for store endringer i leiepriser. Den forventede bedringen i økonomien de neste årene, vil kunne gi flere arbeidsplasser med kontorbehov. Blant annet ser IKT- og konsulentsbransjen klare tegn til bedring. Dette vil etter hvert kunne bidra til en bedring av leiemarkedet.

De store byenes rolle som regionssentre vil trolig styrkes i årene framover. Det norske samfunnet opplever sentralisering ved at folk flytter fra små kommuner og inn til storbyene. Også i årene framover forventes det befolkningsvekst i landets storbyer. Dette vil kunne oppstå både ved sentralisering internt i de enkelte regioner, og ved at statlige arbeidsplasser flyttes fra Oslo til andre byer. På sikt vil dette kunne bedre leiemarkedet for de største byene i landet.

#### Oslo

I 2004 økte gapet mellom attraktive og mindre attraktive eiendommer. En årsak til dette er at stor arealledighet og generelt lavt leienivå har skapt stor valgfrihet for leietakere. Denne utviklingen kan forventes å fortsette i 2005. Spesielt gjelder dette for Oslo hvor man opplever en «flyttestrøm» inn mot sentrum. Dette har gitt seg utslag i en svak økning av leiepriser for de beste kontorlokalene i sentrum i den senere tid. Da de beste kontorlokalene i sentrum er i ferd med å fylles, vil leieprisene trolig fortsette å øke for dette segmentet. Dette vil over tid forplante seg til økt press også for de nest beste lokalene, og så videre utover.

Utsiktene for mindre attraktive eiendommer utenfor sentrum synes imidlertid dårlige. Områdene Bryn/Helsfyr/Økern har meget høy arealledighet uten tydelige tegn til bedring.

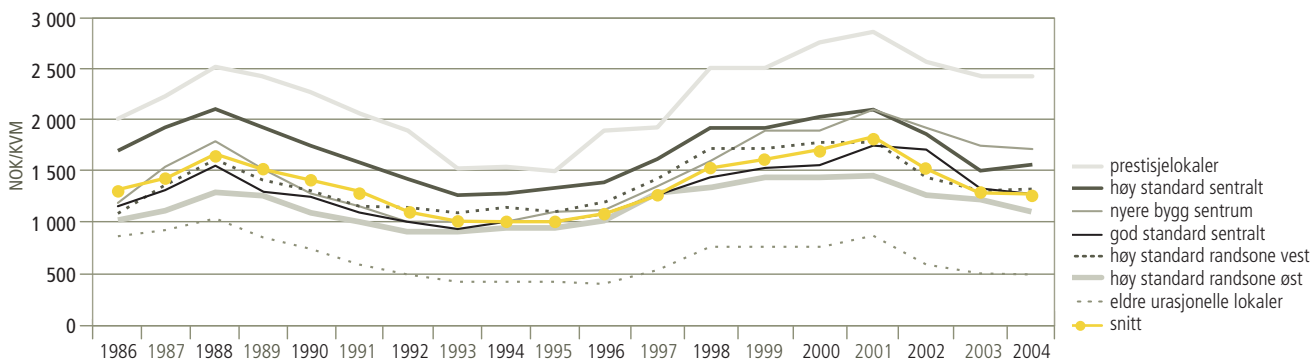
Det eksisterer mange byggeplaner i Oslo. I løpet av 2005 vil blant annet utbyggingene av Bjørvika og Tjuvholmen starte opp. I hvilken grad de mange utbyggingsplanene realiseres vil sterkt påvirke tilbudssiden i markedet og således også leieprisene i Oslo.

#### Landet forøvrig

Markedet i de store byene utenfor Oslo har hatt en forholdsvis stabil utvikling. Leieprisene i disse områdene ligger betydelig lavere enn i Oslo, og få arealer ligger høyere enn 1.200-1.300 kr/kvm. Utbyggingsprosjekter i disse områdene er generelt ikke lønnsomme med mindre brukere er villig til å betale mer enn normal markedspris.

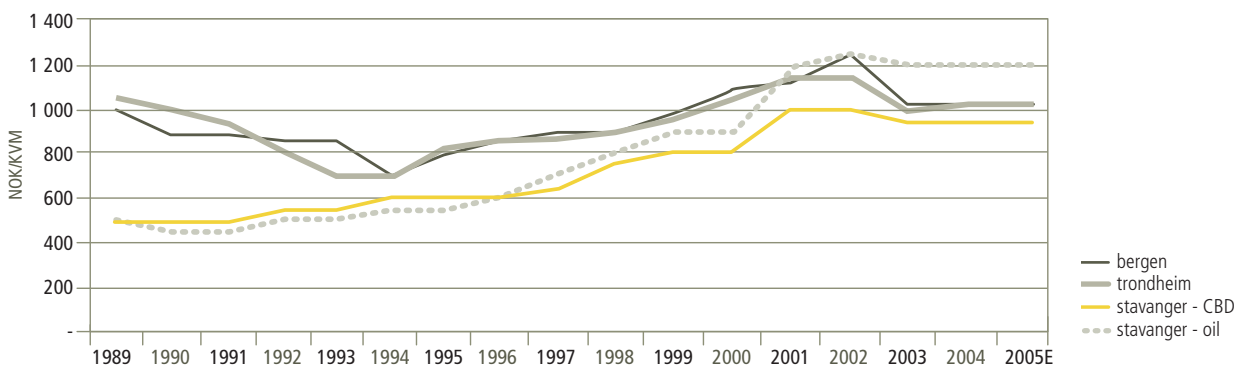
Det er ikke forventet store endringer i leiemarkedet i storbyene utenfor Oslo det kommende året, men enkeltområder vil selvsagt kunne være utsatt for større svingninger.

KONTORLEIEPRISER I OSLO



Kilde: AKERSHUS EIENDOM AS

## KONTORLEIEPRISER I LANDET FORØVRIG



Kilde: AKERSHUS EIENDOM AS

### KJØP OG SALG AV EIENDOM

2004 ga flere prisrekorder ved transaksjoner av næringsseiendommer. Dette skyldes blant annet det lave rentenivået som har muliggjort yield-nivå under 6 prosent. Også eiendommer med kortere gjenværende kontraktsvarighet var lettere omsettelig enn tidligere.

Markedsekspertene forventer at rentenivået øker i løpet av 2005. Dette vil i tilfelle gi økt yield-nivå og lavere eiendomsverdier. Transaksjonsmarkedet for eiendom forventes imidlertid å være godt i 2005 da eiendom for mange fremdeles vil framstå som en attraktiv investering i forhold til lave bankrenter og et usikkert aksjemarked.

### Risikostyring

Verdiskapning i Entra Eiendom er knyttet opp mot evnen til kontrollert risikotaking. Det arbeides med fokus på god risikoforståelse i hele organisasjonen, klare risikomål, rutiner for risikostyring og kontroll samt å etablere usikkerhetsvurdering som et viktig element av konsernets kultur. Risiko deles inn i fire grupper; strategisk-, operativ-, finansiell- og ekstern risiko.

### STRATEGISK RISIKO

#### Markedsrisiko

Markedsrisikoen er først og fremst knyttet mot utvikling i leienivåer og etterspørsel. Entra Eiendom har en gjennomsnittlig durasjonstid på leieavtalene på 11,3 år. Entra Eiendom legger vekt på å ha en jevnest mulig forfallsstruktur i kontraktsporteføljen for å redusere effekten av negative markedstrender. Dette brukes aktivt ved reforhandlinger og når nye leieavtaler blir inngått.

Vår regionale satsning bidrar også positivt gjennom at man ikke er tilstede i bare ett lokalt marked. Oslo er imidlertid dominerende, og tilsvarer 68 prosent av selskapets samlede verdier.

### Kunderisiko

Entra Eiendom har en høy andel av offentlige leietakere, med lavere risikoprofil enn private leietakere. Samtidig er en stor del av inntektene konsentrert til få leietakere. De 10 største leietakerne står for 34 prosent av leieinntektene. Kundetilfredsheten måles årlig og resulterer i kontinuerlig oppfølging av den enkelte kunde.

### OPERATIV RISIKO

#### Prosjektrisiko

Å gjennomføre byggeprosjekter medfører naturlig en høy risiko. Dette omfatter blant annet risiko knyttet til å velge de riktige prosjektene og risikoforhold i selve gjennomføringen (risikoen for at prosjekter overskrider kostnader og tid samt å levere for lav kvalitet). Risiko er også knyttet til regulering, inntekter (utleie) og skader/ulykker.

Konsernet har sterk fokus på dette risikoområdet gjennom jevnlig usikkerhetsvurderinger, utvikling av metoder og rutiner for prosjektledelse, internkontroll og HMS med støtte av prosjektstyringssystem, samt en grundig vurdering av forsikringsbehovet. Prosjektene vurderer risikoprofil er en avgjørende faktor for valg av entrepriseform. Risikoen på inntektsiden er lav siden konsernet kun i begrenset grad starter prosjekter uten å ha inngått leieavtaler.

#### Forvaltningsmessig risiko/eiendomsrisiko

Risikoen for brann, ulykker, tyveri, skader og terror er alltid en realitet i eiendom, og konsernet har sterk fokus på internkontroll, HMS-rutiner og oppfølging. I tillegg gjøres det løpende vurderinger av forsikringsbehovet i hele eiendomsmassen. I løpet av 2004 er det utviklet nye rutiner og prosedyrer for risikoanalyse. HMS-ansvarlig har i samarbeid med hovedvernombud og alle driftsteam gjennomført risikoanalyse av hver eneste eiendom i

Entras portefølje. Alle avvik er lagt inn i vårt FDV-system, og det er tilordnet ansvar og tidsfrist for håndtering av avvikene. Det er ikke avdekket noen alvorlige avvik under årets risikovurderinger.

I driftsorganisasjonen er arbeidet med teamorganisering videreført, og dette gir blant annet leietakerne våre bedre sikkerhet for at tjenester utføres ved sykdom blant våre driftsansatte.

#### Administrativ risiko

Entra Eiendom arbeider aktivt med kompetanseoppbygging og arbeidsdeling for å minimere risikoen knyttet til kompetanse og kapasitet i hele organisasjonen. Det arbeides dessuten løpende med gjennomgang og videreutvikling av rutiner/prosedyrer for å sikre at disse støtter opp under en virksomhet i utvikling.

En controller har et dedikert oppfølgingsansvar for konsernets totale risikohåndtering og ytterligere kulturbygging (Risk Manager). Innenfor IT-tjenester har konsernet valgt en ASP-løsning med god teknisk kapasitet slik at risikoen for nedetid og manglende datasikkerhet minimeres.

#### FINANSIELL RISIKO

Selskapets finanspolicy danner rammeverk for den finansielle styringen i Entra Eiendom. Selskapets finanspolicy definerer målsetninger, ansvar og fullmakter for håndtering av finansvirksomheten og finansielle risiki. Dette er nærmere beskrevet i kapittelet om hovedtall og finansielle forhold i årsrapporten.

#### EKSTERN RISIKO

Entra Eiendom har en vedtatt medieinstruks hvis formål er å sikre en kontrollert omgang med mediene, slik at det omdømmet som skapes av Entra Eiendom gjennom media i størst mulig grad reflekterer selskapets organisering, markedsposisjon, den faktiske utviklingen i selskapet, vår ansvarlighet og de verdier vi står for. Dokumentet fungerer som en instruks internt og omfatter:

- Prinsipper for mediehåndtering
- Markedsposisjon og forretningsprinsipper
- Ansvarsfordeling
- Retningslinjer for kontakt med journalister

#### POLITISK RISIKO

Med bakgrunn i vår kundesammensetning er vi eksponert for den offentlige omorganiseringen som pågår. Vi har hittil ikke blitt berørt av dette i nevneverdig grad, og ser på dette snarere som et potensielt i form av å tilby lokaler der de statlige virksomhetene etablerer seg.

#### Prosjektutvikling

Utvikling av nye og eksisterende eiendommer er en viktig del av Entras virksomhet. Utvikling av eiendommene er første ledd i verdikjeden, og her legges grunnlaget for selskapets verdiutvikling, som skal sikre eierne våre en markedsmessig avkastning. Det er et definert mål at 15 prosent av selskapets portefølje til enhver tid skal bestå av utviklingsprosjekter. Ved utgangen av 2004 hadde Entra en portefølje på rundt 900.000 kvm, hvorav 122.600 kvm er under utvikling.

Entra arbeider systematisk med utvikling av arealeffektive løsninger, der kundenes behov for omstilling og organisasjonstilpasning er avgjørende. Areal effektivitet gir bedre økonomi for kundene, og er samtidig et vesentlig bidrag til å redusere energibruk og miljøbelastning. Det arbeides med utvikling av nye kontorløsninger, også for grupper som til nå utelukkende har satset på tradisjonelle løsninger.

Som en stor aktør i eiendomsmarkedet er Entra med på å sette sitt preg på samfunnet. Dette er en rolle Entra er svært bevisst på. I alle våre prosjekter er et positivt samspill med samfunnet, og positiv påvirkningen på samfunnet, viktige suksesskriterier. Gjennom flere større prosjekter er Entra med på å sette sitt preg på landskapet og opplevelsen av omgivelsene omkring eiendommene våre. Et åpent og godt samspill med offentlige myndigheter er et virkemiddel for å sette eiendommene våre i et samfunnsmessig perspektiv. Samarbeidet med offentlige myndigheter har i perioden vært meget godt. Entra er også involvert i prosjekter organisert som OPS-prosjekt (Offentlig Privat Samarbeide) og aksjeselskap deleiet av Entra og kommuner.

Gjennomgangen av Entras eiendomsmasse med hensyn på kulturminneverdier er i perioden oversendt riksantikvaren for behandling og drøfting.

Drøftingene vil ha som mål å avklare hvilke eiendommer det er aktuelt å gi en formell vernestatus gjennom fredning.

Verneplanen vil på denne basis sortere eiendommene i vernede eiendommer, øvrige eiendommer med kulturminneverdier og eiendommer uten kulturminneinteresser. Planen vil deretter danne grunnlag for utarbeidelse av FDV-rutiner som vektlegger de enkelte eiendommens særlige kvaliteter.

Entra satser på en bred kompetanseprofil, og dette har vært avgjørende ved ansettelsene i prosjektavdelingen i 2004. Avdelingen har en sammensetning av mennesker med erfaring fra andre byggherreorganisasjoner, entreprenørvirksomhet, økonomi, kjøp og salg av eiendommer og offentlige etater.

Entra har valgt å benytte seg av utvalgte strategiske samarbeidspartnere. Innenfor innovasjon, arkitektur, prosjektledelse og finansanalyse har Entra knyttet til seg noen av de beste og mest dynamiske fagmiljøene i landet.

I stadig flere prosjekter har Entra satset på samarbeidsentrepriser, som i mange situasjoner kan være bedre egnet enn andre entrepriseformer. Samarbeidsentreprisene bygges opp på basis av en totalentreprise, men med en deling av eventuelle innsparinger eller kostnadsøkninger. Faktorene



for deling avgjøres i hvert enkelt tilfelle, på en slik måte at de i størst mulig grad skal inspirere Entra og entreprenøren til samarbeide om å finne gode løsninger.

Entras prosjektutviklingsavdeling har deltatt i en rekke konkurranser i 2004.

#### Grenland Politihus

Telemark politidistrikt utlyste i juni en tilbudskonkurranse for et nytt politihus i Grenland. Politihuset skal romme det sammenslåtte Telemark politidistrikt og ligge i Skien kommune. Entra Eiendom har levert et tilbud i samarbeid med Profier AS og Byggholt AS. Tilbudet svarer forhåpentligvis opp til politiets krav og ønsker, og imøtekommer i tillegg Skien kommunes ønske om en revitalisering av byens sentrum. Arkitekt er Narud Stokke Wiig Sivilarkitekter MNAL. Konkurransen avholdes av Statsbygg, og valg av vinnerprosjekt vil skje i februar 2005.

#### Skattens hus i Sandvika

Asker- og Bærum likningskontor og kemnerkontorene skal samlokaliseres. Formålet med etablering i felles lokaler er å gi et samlet og bedre tilbud til skatteyttere og næringsliv i de to kommunene. Fylkesskattekontoret utlyste en tilbudskonkurranse og vurderte ulike plasseringer i Asker og Bærum. I september valgte de Entra Eiendoms prosjekt Skattens hus i Sandvika sentrum. Det nye bygget skal stå ferdig i oktober 2006. Arkitekt er Kristin Jarmund Arkitekter AS.

Skattens hus er første trinn i en ambisjon om å samle alle viktige offentlige servicefunksjoner i et «offentlig» sentrum som skal balansere det kommersielle tyngdepunktet i Sandvika Vest. Konkret vil utviklingen innebære en betydelig revitalisering av samtlige av Entras eiendommer i Sandvika sentrum, slik at området både funksjonelt og estetisk vil få et betydelig løft.

#### Vøyenenga Skole

Entra Eiendom deltok og vant anbuds konkurransen om å prosjektere, bygge og drifte både ungdomsskolen og idrettshallen på Vøyenenga i Bærum.

Konkurransen er den førte OPS avtale (offentlig og privat samarbeid) for skolebygg som Bærum kommune har utlyst, og den første Entra Eiendom har vunnet. Entra skal drive skolen i minst 20 år. Kombinasjonen av Entras kompetanse innen prosjektering, drift og service var utslagsgivende for tildeling av kontrakten, og vårt prosjekt ble vurdert som det for kommunen totalt mest økonomisk gunstige. Arkitekt for vinnerutkastet er ØKAW Arkitekter AS.

#### Post- og Teletilsynet i Lillesand

Post- og Teletilsynet flytter sin virksomhet til Lillesand fra 2006. Tilsynet utlyste i april en konkurranse om tilbud på leiekontrakt av kontorlokaler i

kommunen. Entra Eiendom leverte et tilbud på et sentrumsalternativ. I september valgte Post- og Teletilsynet å gå videre med Lillesand Næringsbygg AS som skal bygge i strandsonen litt utenfor sentrum.

#### Kystdirektoratet i Haugesund

Sjøfartsdirektoratet skal flytte fra Oslo til Haugesund og Entra la inn et tilbud på det nye hovedkontoret på en frittliggende tomt ut mot havet. Tilbudet ble levert i samarbeid med en lokal gruppering.

Fire ulike eiendomsaktører deltok i konkurransen og Stein Lande i Math. Lande AS stakk av med seieren med et sentrumsnært prosjekt.

#### Lederskap

Entra Eiendom benytter balansert målstyring som metode for å nå våre mål 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 individuelle mål, gruppens mål (kundetilfredshet) og selskapets mål (verdiutvikling - Economic Value Added). Med resultatlønn ønsker vi å få større fokus på Entras strategi i det daglige arbeidet. Måle- og resultatlønnssystemet gir Entra anledning til å belønne de medarbeiderne som handler og tar beslutninger som er i tråd med strategiene, målene og verdiene våre. Vi er av den oppfatning at resultatlønn er attraktivt både i forhold til å tiltrekke oss kompetanse og i forhold til å beholde kjernekompetansen vår.

For ytterligere å profesjonalisere virksomheten har det i 2004 vært gjennomført teamutviklingsprosesser i hele organisasjonen. Målet for prosessene har vært å støtte oppunder gjennomføring av vedtatt organisasjonsstruktur, felles mål og oppgaveforståelse, kommunikasjon og samspill.

#### Verdier

Det har vært lagt ned mye arbeid for å videreutvikle og tydeliggjøre Entras verdigrunnlag i 2004. Arbeidet har vært organisert som et prosjekt, og det har blitt gjennomført to samlinger våren 2004. Først en samling med 15 ansatte og deretter en samling med 50 ansatte, hvor formålet var å konkretisere og tydeliggjøre verdigrunnlaget. Samlingen med 50 ansatte ble gjennomført på Beitostølen under Ridderrennet. Entra er samarbeidspartner med Ridderrennet (vintersportsuke for funksjonshemmede), og det var en perfekt arena for vår verdidebatt.

På bakgrunn av diskusjonene i samlingene ble det besluttet å fokusere spesielt på følgende verdier:

- Vi er nyskapende – vi er endringsvillige og fokuserer på fremtidsrettede løsninger
- Vi er åpne – vi kommuniserer direkte og åpent, og gjør hverandre gode
- Vi er et godt vertskap – vi gir deg det du trenger og litt til

Under årets sommersamlinger som gjennomføres i alle avdelinger, var verdiene ett av hovedtemaene. De ansatte er opptatt av, og viste stort engasjement under verdidiskusjonene.

#### Lederkrav

Vi har i 2004 også konkretisert lederkravene i Entra. Ledere i Entra skal:

- Gi alle medarbeidere ett klart bilde av Entras mål og strategier
- Sette mål og tydelige resultatkrav til medarbeidere, og sørge for nødvendig oppfølging
- Være forretningsorienterte, søke nye muligheter og gjennomføre endringer
- Være gode forbilder på etterlevelse av Entra verdier
- Skape forutsetninger for motivasjon og arbeidsglede

#### Åpen og tilgjengelig

Entra Eiendom 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. Vi har i 2004 utarbeidet forslag til etiske retningslinjer for selskapet. I 2005 vil retningslinjene bli drøftet i hele organisasjonen. Med dette ønsker vi å etablere enda bedre beredskap og fokus på etiske problemstillinger.

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 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 enkelt medarbeider skal føle at arbeidet deres har betydning for å nå Entra Eiendoms mål. Det er også en ambisjon at medarbeiderne føler delaktighet og engasjement i arbeidet og tar ansvar for utviklingen av selskapet.

Årlig gjennomføres undersøkelser om medarbeidernes trivsel og motivasjon. Resultatene av undersøkelsene brukes aktivt i den interne dialogen. For oss er det viktig å ha høy medarbeidertilfredshet, og vi tror det er sammenheng mellom høy medarbeidertilfredshet, høy kundertilfredshet og gode økonomiske resultater.

I 2004 viste undersøkelsen at 85,6 prosent av de ansatte var tilfredse, og vi nådde dermed vår målsetting om 85 prosent medarbeidertilfredshet. Dette er en fremgang på to prosent fra undersøkelsen i 2003. Selv om vi har en høy tilfredshet er det områder som kan forbedres. Resultatene fra målingen blir evaluert og det blir laget tiltaksplaner for forbedringsarbeidet.

#### Antall ansatte

Ved utgangen av 2004 hadde Entra Eiendom totalt 133 ansatte. Dette utgjorde 129,5 årsverk. Dette er en moderat reduksjon i forhold til utgangen av 2003.

#### Likestilling

Av Entra Eiendoms ansatte er 21,8 prosent kvinner. Det er en forbedring av kvinneandelen på 1,8 prosent i forhold til 2003. I overkant av 60 prosent av stillingene i Entra er knyttet til driften av eiendommene. Til driftsstillingene krever vi normalt en teknisk fagutdanning/ praksis, og det er svært sjelden vi får kvinnelige søkere til disse stillingene. Vi har tre kvinner i vår driftsorganisasjon. Det viser seg å være krevende å øke kvinneandelen.

I Entra har vi like arbeidstidsordninger uavhengig av kjønn. 6 prosent av arbeidstakerne i Entra jobber deltid. Av disse utgjør kvinneandelen 62,5 prosent.

#### Turnover

Turnover for 2004 var på 3,7 prosent. Dersom man ser bort fra naturlig avgang (pensjonsavgang), var turnover på 0 prosent. Det var altså ingen som sluttet i Entra i 2004 for å arbeide hos en annen arbeidsgiver.

#### Sykefravær

Sykefraværet i selskapet var på 5,98 prosent av total arbeidstid. Sammenlignet med 2003 er dette en økning på 0,45 prosent. Sykefraværet for 2004 er 1,4 prosent høyere enn vårt mål. Vi hadde en positiv trend i 4. kvartal 2004 hvor sykefraværet ble på 5 prosent. 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 2004. 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.

Selskapets ledelse og lederne i organisasjonene møtes jevnlig for å opprettholde en proaktiv og positiv holdning til de utfordringene selskapet til enhver tid møter.

### 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 2004:

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

### Sponsorvirksomheten

Entra Eiendoms 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, bidra til å bygge nettverk og bidra til å profilere selskapet. Vi har valgt å konsentrere sponsorvirksomheten vår innenfor feltene idrett og kultur.

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 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 2004. Arenaen brukes også til interne arrangementer der humør og konkurranser bidrar til å sveise de ansatte sammen.

Vi sponser også kulturinstitusjonen Norsk Folkemuseum. Vi bidrar til å ruste opp Bygdøstuen på museet. Den rehabiliterte bygningen gir museet en etterlengtet mulighet til å tilby besøkende et innested å sitte ned etter omvisning på museområdet i tillegg til bruk for interne og eksterne kurs og konferanser. Det er en glede for Entra Eiendom AS å kunne bidra til dette.

Vi har samarbeidsavtale med de fire curlinggutta som ble OL-helter over natten i Salt Lake City i 2002. Avtalen inneholder flere spennende aktiviteter som skal gjennomføres mellom partene. Entra Eiendom AS benytter curlinggutta som motivatorer og bidragsytere til trivsel i egen organisasjon. I tillegg bruker vi curlingarenaen som en plass for kundepleie og relasjonsbygging, med humør og uformelle konkurranser som viktige suksesskriterier. Det tidligere «Team Trulsen» byttet i 2004 navn til «Team Entra».

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

I 2004 utvidet vi samarbeidet innenfor sport til å gjelde Brann, Rosenborg og Vålerenga Fotball. Dette er i tråd med selskapets fokus på region-sentra i Norge.

Vi har også inngått avtale med den nyopprettede «Filmfestivalen i Trondheim». Gjennom dette samarbeidet knytter vi spennende teknologiske utfordringer rett inn i prosjektene våre. Det bidrar også i vår proaktive rolle for å utforme virtuelle arbeidsplasser.

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

Entra Eiendom 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 2004 inngikk Entra samarbeid med flere av leietakerne våre om kunstnerisk utsmykking av fellesarealene.



DET ER GODT Å BLI TATT VARE PÅ. Å VITE AT  
NOEN HAR TATT SEG BRYET MED Å FINNE  
UT HVA DU LIKER OG HVA DU IKKE LIKER.





NÅR DET GJELDER  
STORE AVGJØRELSER  
ER DET GREIT OM DEN  
SOM SKAL HJELPE DEG  
SITTER TRYGT OG HAR  
BENA GODT PLANTET  
I GULVET.







# GODT VERTSKAP

HOS OSS ER DET VIKTIG AT DU FØLER DEG  
HJEMME. AT DU VET AT DØREN ALLTID STÅR  
ÅPEN. FOR ET GODT VERTSKAP HAR ROM  
FOR ALLE OG TID TIL HVER ENKELT.

# Eiendomsoversikt

EIENDOM	KOMMUNE	TOMTEAREAL	SUM	KONTOR	BTA		
					UNDERSVISING	UTVIKLING	ANNET
Kirkegaten 2 B	Arendal	1 360	6 228	6 228	-	-	-
Kystveien 2	Arendal	283	874	874	-	-	-
Allehelgensgate 6	Bergen	2 898	14 508	14 508	-	-	-
Kaigaten 9	Bergen	1 555	9 823	9 823	-	-	-
Kalfarveien 31	Bergen	17 961	8 069	8 069	-	-	-
Nonneseterkvartalet	Bergen	6 010	-	-	-	-	-
Spelhaugen 12	Bergen	26 331	8 938	8 938	-	-	-
Strømgaten 1/Marken 37	Bergen	4 822	6 027	-	6 027	-	-
Tollbodalmeningen 2a	Bergen	997	1 823	1 823	-	-	-
Valkendorfgate 6	Bergen	1 963	13 366	13 366	-	-	-
Molovegen 10	Bodø	-	5 567	5 567	-	-	-
Tollbugata 2	Bodø	543	894	894	-	-	-
Grini næringspark 13	Bærum	5 414	3 423	3 423	-	-	-
Malmskriverveien 18-20	Bærum	3 880	5 869	-	-	5 869	-
Malmskriverveien 2-4	Bærum	4 895	17 065	17 065	-	-	-
Strandveien 35	Bærum	3 000	6 756	6 756	-	-	-
Øvre torrvei 1	Bærum	2 270	10 824	10 824	-	-	-
Konggata 51	Drammen	6 585	-	3 403	-	-	3 403
Nedre Storgate 18	Drammen	2 023	4 677	4 677	-	-	-
Brochsgate 3	Fredrikstad	1 478	4 092	4 092	-	-	-
Torbjørnsgate 25	Fredrikstad	1 582	4 500	-	-	-	4 500
Instituttveien 24	Kjeller	17 217	25 255	-	25 255	-	-
Gamle Kragerøvei 9	Kragerø	1 623	1 050	1 050	-	-	-
Løkkebakken 20	Kragerø	2 000	340	340	-	-	-
Fjellanlegg	Kristiansand	-	850	-	-	-	850
Kongsgård Allé 20	Kristiansand	18 050	19 674	-	19 674	-	-
Lømslandsvei 23	Kristiansand	1 009	1 340	1 340	-	-	-

EIENDOM	KOMMUNE	TOMTEAREAL	SUM	KONTOR	BTA		
					UNDERVISNING	UTVIKLING	ANNET
Lømslandsvei 6	Kristiansand	2 307	1 205	1 205	-	-	-
Markensgate 19	Kristiansand	1 460	5 063	-	-	-	5 063
Sigvard Gundersensgate 2	Kristiansand	250	192	192	-	-	-
St. Hansgate 1	Kristiansand		434	434	-	-	-
Tordenskioldsgate 65	Kristiansand	17 377	25 370	25 370	-	-	-
Tordenskioldsgate 67	Kristiansand	650	490	-	-	-	490
Tordenskioldsgate 68	Kristiansand	1 400	1 500	-	1 500	-	-
Vestre Strandgate 21	Kristiansand	838	1 707	1 707	-	-	-
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	7 940	7 940	-	-	-
Nittedalsgata 2b	Lillestrøm	1 254	3 004	3 004	-	-	-
Jeløgata 2	Moss	3 730	800	-	-	-	800
Kongensgate 44	Moss	1 215	3 021	3 021	-	-	-
Prins Chr. Augusts plass 3	Moss		4 650	4 650	-	-	-
Vogtsgate 17	Moss	7 079	9 426	9 426	-	-	-
Jernbanegaten 4	Mysen	5 884	603	603	-	-	-
Kongensgate 14	Narvik	-	3 297	3 297	-	-	-
Akersgaten 32	Oslo	486	2 150	2 150	-	-	-
Akersgaten 34	Oslo	490	2 370	2 370	-	-	-
Akersgaten 36	Oslo	233	1 128	1 128	-	-	-
Akersgaten 51/Apotekegaten 6	Oslo	4 778	16 503	-	-	16 503	-
Biskop Gunnerusgate 14	Oslo	2 520	51 423	51 423	-	-	-
Biskop Gunnerusgate 6	Oslo		9 140	9 140	-	-	-
Brynsengfarete 2	Oslo	3 090		-	-	-	-
Brynsengfarete 6	Oslo	26 020	36 356	36 356	-	-	-
Cort Adelers gate 30	Oslo	4 128	16 090	-	16 090	-	-

EIENDOM	KOMMUNE	TOMTEAREAL	BTA				
			SUM	KONTOR	UNDERVISNING	UTVIKLING	ANNET
Drammensveien 42	Oslo	10 693	34 068	-	-	23 653	10 415
Dronningensgate 10-14	Oslo	695	4 381	4 381	-	-	-
Dronningensgate 16	Oslo	2 755	13 017	13 017	-	-	-
Fredrik Selmers vei 4	Oslo	13 415	32 606	-	-	32 606	-
Fritznersgate 12	Oslo	897	897	-	-	897	-
Grenseveien 92	Oslo	4 850	13 566	13 566	-	-	-
Hagegata 22	Oslo	-	11 376	11 376	-	-	-
Henrik Ibsensgate	Oslo	2 479	12 679	12 679	-	-	-
Kristian Augusts gate 15	Oslo	1 036	6 190	6 190	-	-	-
Kristian Augusts gate 21	Oslo	1 101	3 296	-	-	3 296	-
Kristian Augusts gate 23	Oslo	1 213	8 642	8 642	-	-	-
Langkaia 1, Havnelageret	Oslo	4 031	35 513	35 513	-	-	-
Middelthunsgate 29	Oslo	7 786	21 105	-	-	21 105	-
Munch-kvartalet	Oslo	7 555	42 250	31 530	-	10 720	-
Pilestredet 19-21	Oslo	412	6 097	6 097	-	-	-
Schweigaardsgate 15	Oslo	6 730	23 566	-	23 566	-	-
St. Olavsgate 4	Oslo	1 450	3 937	3 937	-	-	-
Strømsveien 96	Oslo	6 495	18 293	18 293	-	-	-
Tollbugata 1A	Oslo	7 150	8 659	8 659	-	-	-
Tordenskioldsgate 12	Oslo	1 590	13 028	13 028	-	-	-
Tvetenveien 22	Oslo	2 216	4 126	-	4 126	-	-
Wergelandsveien 27/29	Oslo	3 202	6 103	-	-	6 103	-
Youngskvartalet	Oslo	1 496	2 000	2 000	-	-	-
Øvre Slottsgate 2B	Oslo	983	4 855	4 855	-	-	-
Aasta Hansteens vei 10	Oslo	2 698	3 976	3 976	-	-	-
Storgata 162	Porsgrunn	432	1 056	1 056	-	-	-
Sverresgate 20	Porsgrunn	2 489	2 476	2 476	-	-	-

EIENDOM	KOMMUNE	TOMTEAREAL	BTA				
			SUM	KONTOR	UNDERVISNING	UTVIKLING	ANNET
Strandgata 10	Risør	1 516	555	555	-	-	-
Sandarveien 1	Sandefjord	1 763	797	797	-	-	-
Tollbugata 1	Sandefjord	1 350	1 290	1 290	-	-	-
Holbergsgate 6	Skien	667	2 946	2 946	-	-	-
Langbrygga 1	Skien	477	1 250	1 250	-	-	-
Telemarksgaten 11	Skien	2 075	4 119	4 119	-	-	-
Lagårdsveien 78	Stavanger	-	2 124	2 124	-	-	-
Lerviksveien 32 og 36	Stavanger	9 633	9 048	9 048	-	-	-
Nytorget 1	Stavanger	2 340	3 407	3 407	-	-	-
Proff. Hanssensvei 10	Stavanger	45 691	24 152	24 152	-	-	-
Skansegaten 2	Stavanger	1 590	4 474	-	-	-	4 474
Grønnegata 126	Tromsø	221	178	178	-	-	-
Grønnegate 122	Tromsø	2 366	6 700	6 700	-	-	-
Strandgaten 41	Tromsø	2 518	5 749	5 749	-	-	-
Strandveien 13	Tromsø	-	10 187	-	-	-	10 187
Vestregata 65	Tromsø	161	133	133	-	-	-
Brattørkaia 13 B	Trondheim	3 803	6 502	-	-	6 502	-
Brattørkaia 15 A og B	Trondheim	-	11 250	-	-	11 250	-
Brattørkaia 16	Trondheim	-	4 000	-	-	4 000	-
Brattørkaia 17b	Trondheim	18 500	18 500	18 500	-	-	-
Dronningensgate 2	Trondheim	1 014	5 130	5 130	-	-	-
Erling Skakkesgate 25	Trondheim	3 547	3 547	3 547	-	-	-
Kongensgate 87	Trondheim	7 869	10 353	-	-	10 353	-
Krambugata 3	Trondheim	-	7 000	7 000	-	-	-
Tungasletta 2	Trondheim	19 999	14 358	14 358	-	-	-
Storgaten 51	Tønsberg	1 068	4 334	-	-	-	4 334
Annet	-	7 500	462	-	-	-	462

# 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 & UTVIKLING

Torodd Bøystad

tbo@entraeiendom.no

DIREKTØR FOR EIENDOM OG SERVICE

Hans Edvardsen

hed@entraeiendom.no

FINANSDIREKTØR

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. 4C, 3724 Skien

**Postadresse:**

Postboks 2847 Kjørbekk, 3702 Skien  
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

kft@entraeiendom.no

**Besøks- og postadresse:**

Erling Skakkes gate 60, 7012 Trondheim  
Telefon 73 99 13 50  
Telefaks 73 99 13 51



DESIGN Tank Design / [www.tank.no](http://www.tank.no)

FOTO Jo Michael

FOTO til Godt Vertskap Scanpix Creative/Roald

TRYKK Zoom grafisk

